



BALLERUP
Vi satser på mennesker



**Forslag til
Kommuneplan 2009**

INDHOLDSFORTEGNELSE

INDLEDNING	3
Brev til offentlige myndigheder	4
Annoncetekst	5
Borgmesterens forord	7
Om Kommuneplanen	8
Miljøvurdering	14
HOVEDSTRUKTUR	46
Et bæredygtigt Ballerup	47
Den regionale sammenhæng	55
Bymiljø og byliv	66
Boliger	74
Erhverv og uddannelse	79
Detailhandel	85
Den offentlige service	95
Den grønne struktur	99
Natur og miljø	109
Lokal trafik	121
RETNINGSLINIER	127
Den grønne struktur	128
Natur og miljø	139
Lokal trafik	149
REDEGØRELSE	152
Den regionale sammenhæng	153
Bymiljø og byliv	156
Boliger	157
Erhverv og uddannelse	161
Detailhandel	165
Den offentlige service	170
Den grønne struktur	171
Natur og miljø	177
Lokal trafik	183
BYDELSBESKRIVELSER OG RAMMEBESTEMMELSER	184
Opbygning og begreber	185
Generelle rammebestemmelser	190
Måløv	201
Egebjerg	222
Ballerup Midt	232
Ballerup Syd	248
Skovlunde	266
Lautrupgård	283
Kildedal	305
Måløvkilen	321
Ågerup	331
Harrestrup	341



INDLEDNING TIL

FORSLAG TIL KOMMUNEPLAN 2009



Til statslige, regionale og kommunale myndigheder m.fl.

KOMMUNALBESTYRELESEN

Rådhuset
Hold-an Vej 7
2750 Ballerup
Tlf: 4477 2000
www.ballerup.dk

Dato: 3. juni 2009

E-mail: byogerhverv@balk.dk
Kontakt: Claus Pichard
Sagsnr.: 2008-3586

Forslag til Kommuneplan 2009 for Ballerup Kommune

Ballerup Kommunalbestyrelse har den 25. maj 2009 vedtaget at offentliggøre sit forslag til Kommuneplan 2009. Offentliggørelsen sker via www.plansystem.dk og ved annoncering i lokalavisen: Ballerup Bladet.

Planforslaget fremlægges i offentlig høring fra den 3. juni til den 13. september 2009. Grundet ferietiden er offentlighedsfasen forlænget til godt 14 uger. Der vil i slutningen af august måned blive afholdt tre borgermøder om forslaget i bydelene Skovlunde, Ballerup og Måløv.

Kommuneplanforslaget er for første gang fremstillet som en digital plan – og ikke som en trykt publikation.

Den digitale plan kan ses på hjemmesiden www.ballerup.dk/kommuneplan2009. I de kommende uger vil der i lokalavisen blive informeret nærmere om, hvordan man benytter hjemmesidens faciliteter.

Planmaterialet består af to dele. En hovedstruktur for hele kommunen med tilhørende retningslinier og redegørelser for de forskellige temaer. Og bydelsbeskrivelser for de ti bydele med detaljerede rammebestemmelser for de mere end 200 enkeltområder. Planforslaget ledsages af en miljøvurderingsrapport udarbejdet af konsulentfirmaet Cogita.

Indholdsmæssigt bygger planforslaget videre på de temaer, som var fremme i visionskampagnen om Ballerup 2020 og i Kommunalbestyrelsens Planstrategi 2008. Hvor det i årtier har handlet mest om nye bykvarterer i Egebjerg og Måløv, vil der i den kommende planperiode især blive fokus på vore bymidter og på de øvrige stationsnære områder.

Eventuelle idéer, ændringsforslag eller kommentarer skal være os i hænde senest søndag den 13. september 2009, via balkom@balk.dk eller byogerhverv@balk.dk.

Har du spørgsmål til den digitale plan eller til planforslagets indhold, er du velkommen til at kontakte By- og Erhvervsudvikling: Martin Lose, ml2@balk.dk, telefon 4477 2288, eller Claus Pichard, cpi@balk.dk, telefon 4477 2313.

Med venlig hilsen



Ove E. Dalsgaard
Borgmester



Anders Agger
kommunaldirektør

Ekspeditionstid: Man.-ons. 10.00-15.00, tors. 10.00-18.00, fre. 10.00-13.00
Telefontid: Man.-ons. 9.00-15.00, tors. 9.00-18.00, fre. 9.00-13.00

Forslag til Kommuneplan 2009 for Ballerup Kommune

Kommunalbestyrelsen har den 25. maj 2009 vedtaget at offentliggøre sit forslag til Kommuneplan 2009. Forslaget er Kommunalbestyrelsens samlede bud på hvordan kommunen kan udvikles i de kommende 12 år.

Indholdsmæssigt bygger planforslaget videre på de temaer, som var fremme i visionskampagnen om Ballerup 2020 og i Kommunalbestyrelsens Planstrategi 2008. Hvor det i årtier har handlet mest om de nye bykvarterer i Egebjerg og Måløv, vil der i den kommende planperiode især blive fokus på vore bymidter.

Planforslaget er fremlagt i offentlig høring i perioden fra den 3. juni til den 13. september 2009. Derefter vil Kommunalbestyrelsen behandle alle indkomne bemærkninger. Den endelige vedtagelse af kommuneplanen forudsættes at ske inden årets udgang.

Der vil i slutningen af august måned blive afholdt borgermøder om forslaget i Skovlunde, Ballerup og Måløv. Nærmere oplysninger om tid og sted for møderne vil blive annonceret i Ballerup Bladet.

Den nye kommuneplan består af to dele. En hovedstruktur for hele kommunen med tilhørende retningslinier og redegørelse for de forskellige temaer. Og ti bydelsbeskrivelser med detaljerede rammebestemmelser for de tilsammen mere end 200 enkeltområder. Kommuneplanforslaget ledsages af en miljøvurdering udarbejdet af et eksternt konsulentfirma.

Planforslaget og den tilhørende miljørapport kan ses på kommunens hjemmeside www.ballerup.dk/kommuneplan2009. I de kommende uger vil vi her i lokalavisen informere nærmere om, hvordan du benytter hjemmesidens muligheder.

Denne gang er kommuneplanen fremstillet som en digital plan – og ikke som trykte publikationer. Men planmaterialet kan helt eller delvis udskrives fra hjemmesiden.

Planforslaget kan også ses i en printet version på kommunens biblioteker og på Rådhuset hos By- og Erhvervsudvikling, hvor du også kan få yderligere oplysninger.

Eventuelle idéer, ændringsforslag eller kommentarer til kommuneplanforslaget og miljørapporten skal inden den 13. september 2009 fremsendes til Kommunalbestyrelsen.

Vi ser gerne, at du kontakter os via hjemmesiden. Når du er inde at kigge på planforslaget, kan du nemlig nemt og direkte give din mening til kende ved at vælge "Hvad synes du?"

Men du kan også skrive til e-mail adressen: byogerhverv@balk.dk - eller sende et brev med posten til: Ballerup Kommune, Rådhuset, 2750 Ballerup.

RETSVIRKNING

Efter planlovens § 12 skal Kommunalbestyrelsen virke for kommuneplanens gennemførelse. Det betyder, at Kommunalbestyrelsen inden for byzonearealer kan modsætte sig udstykninger og bebyggelse, der er i strid med planens rækkefølgebestemmelser. Forbud kan dog ikke nedlægges, hvis området er omfattet af en detaljeret lokalplan. Inden for byzoner og sommerhusområder kan Kommunalbestyrelsen modsætte sig opførelse af bebyggelse eller af ændret anvendelse af bebyggelse eller ubebyggede arealer, når dette vil være i strid med planens rammebestemmelser. Forbud kan dog ikke nedlægges, hvis området er udlagt til offentlige formål eller er omfattet af en detaljeret lokalplan.

KLAGEVEJLEDNING

Efter planlovens § 58 kan kun retlige spørgsmål påklages. Det vil sige, at du kan klage over spørgsmål om kommuneplanforslagets lovlighed, herunder dets tilvejebringelse. Derimod kan du ikke klage over forslaget hensigtsmæssighed eller rimelighed. Hvad miljøvurderingen angår, kan retlige spørgsmål vedrørende denne i henhold til § 16 i lov om miljøvurdering af planer og programmer også påklages.

Klage skal være skriftlig og sendes til Naturklagenævnet, Frederiksborggade 15, 1360 København K; eller e-mail: nkn@nkn.dk. Klagen skal være modtaget af nævnet inden 4 uger fra datoen for denne annonces offentliggørelse. Oplysning om gebyr i forbindelse med klager kan ses på www.nkn.dk.

Hvis du vil indbringe spørgsmål om planforslagets eller miljøvurderingens lovlighed for domstolene, skal dette ske inden 6 måneder fra datoen for denne annonces offentliggørelse.

FORORD



Efter den inspirerende visionskampagne om Ballerup 2020 og planstrategien "Vi satser på mennesker" har Kommunalbestyrelsen den glæde, at kunne præsentere det forslag til en ny kommuneplan, som spiller en væsentlig rolle, når det gælder om at gøre vores visioner til virkelighed.

Indholdsmæssigt bygger planforslaget videre på de samme temaer, som var fremme i visionskampagnen og planstrategien. De fem vigtigste satsninger handler om at fremme det grønne og sunde, at fremme en bæredygtig trafik, at skabe rammer om et spændende byliv, at skaffe plads til flere borgere samt at understøtte et stærkere uddannelses- og erhvervsliv.

I forhold til tidligere er Kommuneplan 2009 udbygget med nye ansvarsområder og temaer fra regionplanlægning og landsplandirektiver.

Som en dynamisk kommune i landets hovedstadsregion skal vi fortsat have plads til udvikling. Samtidig skal vi opretholde fingerbyens grønne kiler og finde en god balance mellem benyttelse og beskyttelse af det åbne land. Grænsen mellem by og land ligger fast, så vi må i stigende grad koncentrere os om udvikling og omdannelse i de eksisterende byområder.

I de seneste årtier har det mest handlet om kommunens nye bykvarterer: Egebjerggård, Østerhøj og Søndergård. Men i den kommende planperiode vil der især blive fokus på vore bymidter og på udnyttelsen af de øvrige stationsnære områder.

Sideløbende med kommuneplanlægningen har vi særlige processer i gang om to af de centrale temaer; nemlig Ballerup Bymidte og Harrestrup Ådal.

Kommuneplanforslaget er vedtaget i enighed af hele Kommunalbestyrelsen og er vores bud på, hvordan kommunen fysisk kan udvikles i de kommende 12 år.

Nu er det så borgernes tur til at kigge med og vurdere om I er enige i politikernes plan. Kommuneplanforslaget er fremlagt i offentlig høring i perioden fra den 3. juni til den 13. september 2009, hvor alle har mulighed for at fremsætte bemærkninger til forslaget.

I slutningen af august afholdes tre borgermøder med mulighed for information og debat. Når høringsfristen er udløbet vil Kommunalbestyrelsen behandle alle de indkomne bidrag. Viser der sig behov for ændringer, kan de blive indarbejdet inden kommuneplanen vedtages endeligt.

Kommunalbestyrelsen ser frem til at mange borgere og interessegrupper vil deltage i debatten og bidrage med konstruktive indlæg.

Med venlig hilsen
Ove E. Dalsgaard
borgmester

INDLEDNING

Hvad er en kommuneplan?

De danske kommuner laver mange planer. Kommuneplanen er blot én af dem. Med den forsøger Kommunalbestyrelsen, at give sit bud på fremtiden.

Det er en sammenfattende plan. Ikke økonomisk som årsbudgettet. Men en rumlig og arealmæssig beskrivelse af, hvordan byens aktiviteter placerer sig i forhold til hinanden, hvor der kommer nyt til og hvor omgivelserne i øvrigt kan tænkes at ville forandre sig. Kommuneplanen omfatter hele kommunens areal, og den beskriver og sammenfatter mange forskellige forhold.

Andre kommunale planer handler om bestemte, afgrænsede områder eller om mere specifikke emner. Den fysiske planlægning videreføres og detaljeres med lokalplaner for mindre delområder. De forskellige kommunale afdelinger laver hver især detaljerede sektorplaner for deres særlige arbejdsområde.

Ofte suppleres kommuneplanen, sektorplanerne og budgetterne i konkrete handlingsplaner for udvalgte aktiviteter i en bestemt periode.

Om kommuneplanens formål

Efter reglerne i planloven påhviler det Kommunalbestyrelsen, at udarbejde en sammenfattende plan for hele kommunen. En kommuneplan.

Kommuneplanlægningen har til formål, at afveje de mange forskellige interesser, og forene de mange forskellige hensyn, der må tages i anvendelsen af kommunens arealer. Samtidig skal planlægningen medvirke til at værne om vores natur og miljø, således at samfundsudviklingen også på lokalt plan kan ske på et bæredygtigt grundlag, i respekt for menneskets livsvilkår og for bevarelsen af dyre og plantelivet.

Lovgivningen om kommuneplanens indhold og tilvejebringelse sigter særligt på, at kommunens udvikling sker ud fra en planmæssig og samfundsøkonomisk helhedsvurdering. Andre væsentlige formål er, at der skabes og bevares værdifulde bebyggelser, bymiljøer og landskaber, at forurening forebygges samt at offentligheden i videst muligt omfang inddrages i planlægningsarbejdet.

Den sammenfattende kommuneplan må således udarbejdes ud fra en samlet vurdering af de arealmæssige, naturgivne, økonomiske m.fl. ressourcer, der er til rådighed i kommunen, sammenholdt med målene for befolknings- og erhvervsudviklingen og målene for aktivitets- og serviceniveauet, som de kommer til udtryk i den kommunale sektorplanlægning og budgetlægning.

De kommunale overvejelser vil være underlagt bindinger som følge af anden lovgivning, eller bestemmelser fastsat af overordnede myndigheder. Kommuneplanen skal således være i overensstemmelse med retningslinierne i landsplanlægningen og den regionale udviklingsplan.

Om offentlighedens medvirken

Planloven beskriver hvilken procedure, der skal anvendes ved udarbejdelsen af en kommuneplan. Det er en del af lovens formålsparagraf, at offentligheden i videst muligt omfang skal inddrages i planlægningsarbejdet.

Undervejs i processen får borgerne derfor to muligheder for at deltage. Første gang i forbindelse med den indledende debat om Kommunalbestyrelsens planstrategi. Og anden gang ved høringen om forslaget til kommuneplan. Denne offentlighedsfase skal vare mindst 8 uger.

Om kommuneplanens bestanddele

- **Hovedstruktur**

Kommuneplanen skal fastlægge en hovedstruktur, der tegner de væsentligste træk i kommunens udvikling.

Hovedstrukturen angiver de overordnede politiske mål for den fremtidige udvikling og arealanvendelse i kommunen. Det vil bl.a. sige udbygningen af kommunens bysamfund med boliger og arbejdspladser, udviklingen af bymønster, centerstruktur og serviceudvikling, betjeningen med trafik og forsyningsanlæg samt fordelingen af grønne, rekreative områder. Med kommunalreformen pr. 1. januar 2007 har kommunerne overtaget ansvaret for planlægningen af det åbne land fra de regionale planmyndigheder.

- **Retningslinier**

Efter at de regionale planmyndigheder blev nedlagt, vil der ikke længere blive udarbejdet regionplaner. De regionale udviklingsplaner, som udarbejdes af de nye regionsråd, har et helt andet sigte end de hidtidige regionplaner. Det betyder, at den nødvendige samordning af fælles forhold på tværs af kommunegrænserne nu må varetages på anden vis. Noget af staten, andet af kommunerne i fællesskab.

For kommunerne i Region Hovedstaden og dele af Region Sjælland har Miljøministeren udarbejdet Fingerplan 2007, der viderefører de grundlæggende principper for byudvikling, som har kendetegnet landets hovedstadsregion siden anden verdenskrig; nemlig fingerbyen, samspillet med trafikstrukturen, lokaliseringsprincippet om stationsnær lokalisering af byfunktioner samt friholdelsen af de grønne kiler.

Det er et nyt krav til kommuneplanens indhold, at den skal indarbejde de retningslinier fra den hidtidige regionplan, som ikke er erstattet af Fingerplanen. Først når den statslige myndighed på planområdet: Miljøcenter Roskilde, har bekræftet, at kommuneplanen på fyldestgørende har indarbejdet disse overordnede interesser, kan regionplanens bestemmelser ophæves.

- **Redegørelse**

Kommuneplanen skal ledsages af en redegørelse for planens forudsætninger. Det vil bl.a. sige den forventede rækkefølge for planens gennemførelse samt den hidtil udførte planlægning og administration. Herved kan det blive belyst hvilke allerede eksisterende forhold og hvilke prognoser og planer, beslutninger eller retningslinier, der som bindinger har ligget til grund ved planens udarbejdelse.

- **Rammer for lokalplanlægningen**

Samtidig skal kommuneplanen fastsætte bestemmelser om indholdet af eventuelle nye lokalplaner i de enkelte dele af kommunen.

Bestemmelserne skal sikre, at den fremtidige lokalplanlægning sker i overensstemmelse med kommuneplanens hovedstruktur, således at intentionerne for helheden også kan genkendes lokalt i den detaljerede planlægning.

Bestemmelserne har form som nogle foreløbige, grove rammer for, hvad Kommunalbestyrelsen ønsker, skal kunne ske i det pågældende område fremover. Som resten af plansystemet er den kommunale planlægning opbygget som et rammestyringssystem. Ligesom kommuneplanen skal holde sig inden for de rammer landsplanlægningen har udstukket, opstiller den selv de rammer, som lokalplanerne skal indrette sig efter. Derfor betegnelsen: Rammebestemmelser.

Forslag til Kommuneplan 2009 som digital plan

For første gang er Ballerup Kommunes kommuneplan produceret som en digital plan. Det vil sige, at den først og fremmest er fremstillet til at kunne læses fra kommunens hjemmeside: www.ballerup.dk/kommuneplan2009.

Der er således ikke som tidligere trykt et større oplag af planforslaget i bogform. Men materialet vil helt eller afsnit for afsnit kunne printes ud fra hjemmesiden i pdf-format.

Kommuneplanens bestanddele findes via menuen øverst på hjemmesiden.

HOVEDSTRUKTUR, der i koncentreret form angiver de vigtigste retningslinier for kommunens udvikling i årene frem til 2020. Hovedstrukturen er opdelt i en række overordnede temaer, fx boliger, erhverv og grøn struktur.

RETNINGSLINIER, der oplister de overordnede bestemmelser kommuneplanen viderefører fra den hidtidige regionplanlægning.

REDEGØRELSER, der har karakter af baggrunds- og bilagsmateriale til de forskellige temaer.

BYDELE, der som supplement til de mere paragraflignende rammebestemmelser giver en beskrivelse af planens intentioner specielt for den valgte bydel og derved oversætter hovedstrukturen til den lokale skala.

RAMMER, der oplister de detaljerede rammebestemmelser for lokalplanlægningen inden for hver af de mere end 200 enkeltområder.

Hvor hovedstrukturen behandler hele kommunen sektor for sektor, er rammedelen opdelt geografisk. Af praktiske årsager er rammedelen disponeret efter en opdeling af kommunen i ti bydele. Herved undgår man at skulle lede bestemmelser for hele kommunen igennem, og kan nøjes med at koncentrere sig om det lokalområde, der er relevant i den givne sammenhæng. Udover selve de

Alt efter valg af tema vises et kort med relevante informationer om det pågældende tema. Bevæger man sig i hovedstrukturen vises kort over hele kommunen – eller i enkelte tilfælde zoomet ud til en større del af regionen. Vælger man en bydelsindgang zoomer kort ind på den pågældende bydel, og visse steder vises informationer med flere detaljer end på det store kommunekort.

Som en særlig borgerservice giver menu-punktet: "Hvad gælder for mig?" mulighed for, ved angivelse af en bestemt adresse, at få en liste over, hvilke bestemmelser det pågældende sted er omfattet af. Faciliteten er suppleret med oplysninger om de til enhver tid gældende lokalplaner.

Retsvirkninger

Kommunalbestyrelsen skal virke for kommuneplanens gennemførelse, herunder ved udøvelse af beføjelser i medfør af lovgivningen. Denne bestemmelse giver Kommunalbestyrelsen ret til at administrere f.eks. miljø og vejlovgivningen ud fra hensyn til kommuneplanen.

De kommunale myndigheder skal i deres faktiske og administrative virksomhed arbejde for, at planen omsættes til virkelighed. Således må kommunens bygge- og anlægsvirksomhed ikke stride mod den vedtagne kommuneplan.

Kommuneplanens rammebestemmelser er bindende for Kommunalbestyrelsen. Det betyder, at nye lokalplaner skal holdes inden for de udstukne rammer, og at eventuelle dispensationer fra en gældende lokalplan eller byplanvedtægt skal være i overensstemmelse med rammerne.

Er der modstrid mellem ordlyden af kommuneplanens og en ældre byplanvedtægt eller lokalplan, vil sidstnævnte fortsat være gyldig. De sidstnævnte planer vil være tinglyst på den enkelte ejendom, og dermed også være bindende overfor grundejeren.

I et sådant tilfælde må Kommunalbestyrelsen på længere sigt arbejde på at modernisere sine ældre planer, gennem tilvejebringelse af nye lokalplaner.

Er der tale om et forhold, i strid med kommuneplanen og af så væsentlig betydning, at Kommunalbestyrelsen vil forhindre gennemførelsen, har den mulighed for at nedlægge forbud. Inden for et år skal Kommunalbestyrelsen til gengæld udarbejde en ny lokalplan.

For borgerne har kommuneplanen ingen direkte retsvirkninger. Der er ingen pligt for den enkelte grundejer til at virke aktivt for kommuneplanens gennemførelse. Men når byggeri og nye aktiviteter ønskes sat i gang, skal det ske i overensstemmelse med planen.

Kommunalbestyrelsen har mulighed for at gribe konkret ind over for udstyknings- og byggeønsker samt ønsker om ændret anvendelse, der er i strid med planen. I byzone kan indgriben tillige ske, hvis gennemførelsen vil være i strid med planens rækkefølgebestemmelser.

Løbende planlægning og revision

Meget detaljerede og konkrete planer kan sjældent med succes laves for en lang årrække. Men hvis kommuneplaner kun omhandlede de næste 4-5 år, ville de blive alt for kortsigtede, og skabe mere usikkerhed end klarhed.

Det er jo heller ikke kommuneplanens vigtigste formål at vise konkrete løsninger, men derimod at opstille de overordnede rammer for kommunens udvikling. Alle kommuneplaner har derfor en bestemt tidshorisont på det mellemlange sigt, typisk 12 år svarende til tre valgperioder. Dette kommuneplanforslag omhandler årene fra 2009 til 2020.

Kommuneplaner skal revideres hvert fjerde år. Det vil i praksis sige, at enhver nyvalgt kommunalbestyrelse i løbet af sin valgperiode skal udarbejde en ny kommuneplan, hvorved tidshorisonten forlænges med yderligere fire år. Inden udgangen af den første halvdel af valgperioden skal Kommunalbestyrelsen have offentliggjort sin planstrategi.

Forudsætningerne for kommunens udvikling og planlægning ændres hele tiden. Det kan derfor blive nødvendigt at justere eller ændre planen. Kommunalbestyrelsen har derfor mulighed for, løbende gennem 4-års perioden, at foretage ændringer og korrektioner gennem vedtagelse af tillæg til kommuneplanen. Sædvanligvis vil det ske i forbindelse med lokalplanlægning for et bestemt område, og normalt vil det vedrøre mindre væsentlige tilretninger.

Er der tale om mere radikale ændringer af hidtidige bestemmelser, forudsættes det, at der gennemføres en forudgående debat med indkaldelse af ideer og forslag til planlægningsarbejdet. Det vil derfor være mest hensigtsmæssigt, hvis noget sådant sker som led i en ordinær revision.

Offentlig høring

Forslaget offentliggøres i starten af juni 2009, og i de følgende godt 14 uger frem til midten af september måned er der mulighed for at fremsætte bemærkninger og stille ændringsforslag.

En særlig nyudviklet facilitet, der findes under menu-punktet: "Hvad synes du?", gør det muligt for brugeren, direkte fra hjemmesiden, nemt og hurtigt at indsende bemærkninger til Kommunalbestyrelsen. Straks efter vil afsenderen modtage kvittering for sit debatindlæg og vil kunne se, at det optræder på listen over bidrag, som vil indgå i den efterfølgende politiske behandling.

Samtidig skal den statslige myndighed på planområdet: Miljøcenter Roskilde, påse, at kommuneplanforslaget er i overensstemmelse med lovens krav til en kommuneplan, med Fingerplan 2007 og i øvrigt ikke strider imod de statslige interesser i kommuneplanlægningen. Efter høringsperioden vil Kommunalbestyrelsen behandle de modtagne forslag og bemærkninger og afgøre, om det giver anledning til ændringer af planen. Herefter kan kommuneplanen vedtages endeligt.

Miljøvurdering

**ifølge lov om miljøvurdering af planer og programmer
af kommuneplanforslag for Ballerup Kommune 2009**

Indholdsfortegnelse

Indledning	5
Læsevejledning	5
Ikke-teknisk resumé	7
Indledning.....	7
Miljøvurderingens formål.....	7
Ændringer i forhold til nuværende plangrundlag.....	7
Planens mål, indhold og forbindelse til andre planer	7
Miljømål.....	8
Miljøstatus.....	8
Miljøvurdering og anbefalinger	8
Overordnede vurderinger og afbødende tiltag.....	8
Arealforbruget	9
Social- og kulturel bæredygtighed.....	9
Natur- og miljø – energi og klima.....	10
Natur og miljø	10
Miljøvurdering i den efterfølgende planlægning.....	10
Overvågning.....	10
Metode og afgrænsning af opgaven	12
Indledning.....	12
Screening og scoping.....	12
Indledende høring.....	13
0-alternativet.....	13
Ændringer i forhold til tidligere kommuneplanlægning.....	14
Planens mål, indhold og forbindelse til andre planer	14
Miljøstatus.....	15
Overvågning	15
Et bæredygtigt Ballerup – i en regional sammenhæng	16
Indledning.....	16
Ændringer i forhold til nuværende plangrundlag.....	16
Miljømål.....	16
Miljøstatus.....	17
Miljøvurdering og anbefalinger	17

Arealplanlægningen og -forbruget	18
Social- og kulturel bæredygtighed	19
Natur- og miljø – energi og klima	19
Natur og miljø	19
Miljøvurdering i den efterfølgende planlægning	20
Boliger	21
Indledning.....	21
Ændringer i forhold til tidligere kommuneplanlægning.....	21
Miljømål	21
Miljøstatus.....	22
Miljøvurdering og anbefalinger	22
Bymiljø og byliv	23
Indledning.....	23
Ændringer i forhold til hidtidig kommuneplanlægning	23
Miljømål	23
Miljøstatus.....	24
Miljøvurdering og anbefalinger	24
Den grønne struktur	24
Indledning.....	24
Ændringer i forhold til hidtidig kommuneplanlægning	25
Miljømål	25
Miljøstatus.....	26
Miljøvurdering og anbefalinger	26
Natur og miljø	27
Indledning.....	27
Ændringer i forhold til tidligere kommuneplanlægning.....	27
Miljømål	27
Miljøstatus.....	28
Miljøvurdering og anbefalinger	28
Erhverv og uddannelse	29
Indledning.....	29
Ændringer i forhold til tidligere kommuneplanlægning.....	29
Miljømål	30
Miljøstatus.....	30
Miljøvurdering og anbefalinger	30

Lokal trafik og trafikstøj	31
Indledning.....	31
Ændringer i forhold til tidligere kommuneplanlægning.....	31
Miljømål	31
Miljøstatus.....	31
Miljøvurdering og anbefalinger	32
Overvågning	33

Indledning

Ballerup Kommune har besluttet at gennemføre en miljøvurdering af de væsentligste ændringer og aspekter af den nye kommuneplan for Ballerup Kommune. COGITA har gennemført en miljøvurdering af kommuneplanforslaget i overensstemmelse med Lov om Miljøvurdering af planer og programmer. Dvs. at miljørapporten er udarbejdet i henhold til miljøvurderingslovens § 7 og indeholder en beskrivelse og vurdering af den sandsynlige væsentlige indvirkning på miljøet ved planens gennemførelse samt rimelige alternativer.

Afgrænsningen ("scoping") af miljøvurderingen er foretaget med udgangspunkt i miljøvurderingslovens bilag. De forhold i lovens § 1, stk. 2, der ikke er medtaget i vurderingen, er forhold, som vurderes ikke at blive væsentligt berørt af planforslaget. Afgrænsningen bliver nærmere forklaret i afsnittet om metode og afgrænsning nedenfor.

Det er vurderet, at følgende emner kan have en væsentlig indvirkning på miljøet, og derfor er de medtaget i miljøvurderingen:

- Boliger
- Bymiljø og byliv
- Den grønne struktur
- Natur og miljø
- Erhverv og uddannelse
- Lokal trafik og trafikstøj

Jævnfør bestemmelserne i Lov om miljøvurdering af planer og programmer skal der redegøres for nuværende miljøstatus, sandsynlige væsentlige miljøpåvirkninger og 0-alternativet. Dette er gjort under de respektive afsnit. Forslag til afbødende foranstaltninger fremsættes løbende gennem miljørapporten.

Læsevejledning

Nærværende rapport beskriver resultatet af miljøvurderingen og indeholder de elementer, der er krav om i miljøvurderingsloven. Miljøvurderingen er en integreret del af udarbejdelsen af kommuneplanforslaget. Derfor skal miljøvurderingen læses i sammenhæng med kommuneplanforslaget for at give den største forståelse.

Miljøvurderingen indledes med et ikke-teknisk resumé, som opsamler de væsentligste aspekter og hovedkonklusionerne i miljøvurderingen.

Herefter følger et afsnit om miljøvurderingens metode og afgrænsning. Afsnittet forklarer, hvordan miljøvurderingen af kommuneplanforslaget er blevet afgrænset for at gøre processen overskuelig, og hvilken metode der er anvendt i miljøvurderingen.

Det næste afsnit – et bæredygtigt Ballerup – forklarer, hvilken betydning det har for kommunens fysiske planlægning, at Ballerup er en del af hovedstadsregionen, og hvordan kommuneplanforslaget fremmer en bæredygtig udvikling i Ballerup Kommune.

De efterfølgende afsnit (boliger, bymiljø og byliv, den grønne struktur, natur og miljø, erhverv og uddannelse, lokal trafik og trafikstøj) giver en detaljeret miljøvurdering af de udvalgte temaer.

Forslag til afbødende foranstaltninger er indarbejdet i de enkelte afsnit og opsummeret i det ikke-tekniske resumé. Det overvågningsprogram som myndighederne ifølge Lov om miljøvurdering af planer og programmer skal opstille, findes i miljøvurderingens sidste afsnit og det ikke-tekniske resumé.

Ikke-teknisk resumé

Indledning

Dette kapitel opsamler de væsentligste aspekter og hovedkonklusionerne i miljøvurderingen og opstiller vurderinger og en række udsagn med tilhørende anbefalinger og forslag til afbødende tiltag.

Forslaget til den nye kommuneplan for Ballerup Kommune er den første kommuneplan efter struktur- og opgaverformen og sammenfatter den nye opdaterede nuværende kommuneplan samt retningslinjerne fra Regionplan 2005 i et samlet dokument.

Miljøvurderingens formål

COGITA har gennemført en miljøvurdering af kommuneplanforslaget i overensstemmelse med Lov om Miljøvurdering af planer og programmer. Miljøvurderingen er udarbejdet i forbindelse med udarbejdelsen af kommuneplanforslaget og offentliggøres sammen med dette. Miljøvurderingen har til formål at sikre, at kommuneplanen bliver så bæredygtig som mulig, og i størst muligt omfang sikrer en bæredygtig planlægning og udvikling af kommunen.

Ændringer i forhold til nuværende plangrundlag

I forhold til den nuværende kommuneplan er den væsentligste ændring integreringen af retningslinjerne fra Regionplan 2005. Der ændres ikke væsentligt på den nuværende afgrænsning mellem by og land - og der udlægges ikke arealer til byvækst, der ikke allerede er udlagt i eksisterende planer, som fx arealerne omkring Måløv Knudepunkt.

Dog fastlægger kommuneplanforslaget en ny afgrænsning af de stationsnære områder og kerneområder i overensstemmelse med retningslinjerne i Fingerplan 2007. Det giver grundlag for, at der omkring Kildedal Station kan planlægges for et helt nyt bykvarter med relativt højere tæthed.

Dertil kommer, at Fingerplan 2007 åbner mulighed for, at området omkring Jungshøjvej på langt sigt kan udvikles til byformål. Her og nu ønskes Ballerup Kommunes del af Flyvestations Værløse (den polske hangar) overført til byzone, således at eksisterende bygninger kan anvendes til erhvervsformål.

Planens mål, indhold og forbindelse til andre planer

Den nye kommuneplan 2009 er blandt andet baseret på planstrategi 2008 "Vi satser på mennesker" og de politiske mål fra kommuneplanstrategien samt bæredygtighedsstrategien "Ballerup Grøn Kommune", men er derudover hovedsageligt en plan for den fysiske arealanvendelse, som er nødvendig for at kunne få et samlet administrationsgrundlag.

Kommuneplan 2009-2021 skal være i overensstemmelse med den overordnede nationale landsplanlægning og den regionale udviklingsplan samt ikke mindst Fingerplan 2007.

Ballerup Kommune vil som udgangspunkt videreføre det hidtidige planlægnings- og arealadministrationsgrundlag fra Regionplan 2005, men der er dog sket enkelte justeringer i retningslinjer og kortbilag. Med den endelige vedtagelse af kommuneplanen vil Regionplan 2005 kunne ophæves for så vidt angår de dele af planen, der vedrører Ballerup Kommune.

Udviklingen i Ballerup Kommunes nabokommuner har ligeledes betydning. Ifølge planloven skal nabokommuner koordinere deres overordnede planlægning for at sikre regionale sammenhænge. Ballerup Kommune har under udarbejdelsen af kommuneplanforslaget holdt møder med nabokommunerne om planforhold, der går "på tværs af" kommunegrænserne.

Miljømål

Ballerup Kommune har opstillet en lang række miljømål - blandt andet i det tværkommunale samarbejde "Green Cities", som er et samarbejde mellem 8 kommuner. Det vil være for omfattende her at nævne dem alle, men blandt nogle af de væsentligste målsætninger kan nævnes:

- inden 2015 vil Ballerup Kommune nedsætte udslippet af CO₂ med 25 % i forhold til niveauet i 2006.
- inden 2012 vil Ballerup Kommune stoppe tabet af biologisk mangfoldighed og frem mod 2015 øge antallet af "prioriterede" arter

Derudover er der tradition for at anvende en lang række bæredygtige planprincipper i kommuneplanlægningen, bl.a. principper fra landsplanlægningen og Fingerplan 2007 – og her kan princippet om stationsnærhed fremhæves.

Miljøstatus

Ballerup Kommune har gennem mange år arbejdet for at fremme en bæredygtig udvikling inden for alle tre ben i det brede bæredygtighedsbegreb, dvs. både den natur- og miljømæssige, den sociale- og kulturelle samt den økonomiske balance.

Udover Green Cities deltager Ballerup Kommune i en lang række tværkommunale / regionale samarbejder, som sikrer koordinering af planer og konkrete tiltag – af kollektiv trafikbetjening.

Ballerup Kommune vil i samarbejde med borgere og virksomheder arbejde for at skabe bedre livsvilkår og mindske miljøbelastningen og ressourceforbruget i hele kommunen. Bosætning skal ske med respekt for naturen og miljøet. Kommuneplanen er grundlaget for den fysiske planlægning for de næste 12 år i Ballerup Kommune.

Miljøvurdering og anbefalinger

Overordnede vurderinger og afbødende tiltag

Der er ingen internationale naturbeskyttelsesområder, der bliver berørte af kommuneplanforslaget. Kommuneplanforslaget vurderes overordnet i høj grad at være en helhedsorienteret kommuneplan, hvor miljø- og bæredygtighedshensyn er medtænkt fra begyndelsen, således at kommuneplanforslaget medvirker til at fremme en bæredygtig udvikling af kommunen.

Det skyldes ikke mindst anvendelsen af det brede bæredygtighedsbegreb, der dækker både natur- og miljømæssige, sociale og kulturelle samt økonomiske aspekter og udover de traditionelle forureningsparametre som "støj, røg og møg" også inddrager klima, sundhed og påvirkningen af de beskyttede naturområder, planter og dyr samt påvirkningen af landskabet og kulturarven.

Kommuneplanforslaget vurderes i høj grad at sætte rammerne for den fornødne vækst, der skal sikre kommunen en fornuftig position i hovedstadsområdet i den fremtidige konkurrence. En udvikling der ikke i samme omfang og ikke med samme grad af bæredygtighed er mulig med det eksisterende plangrundlag – det såkaldte 0-alternativ.

Umiddelbart ser der ud til at være en god sammenhæng mellem kommunens overordnede miljø- og bæredygtigheds mål, strategier og beslutninger, men det anbefales, at der sker en yderligere koordinering af kommunens mange forskellige planer, politikker, strategier (fx bæredygtighedsstrategien) og handlingsplaner, så indsatsen kan blive mere effektiv og målrettet, og en række synergieffekter høstes. Også en større koordinering med andre af regionens kommuner vil være hensigtsmæssig.

Den grønne plan kan evt. koordineres med et sammenhængende gang- og cykelstisystem, hvor der også tænkes i oplevelser og mulighed for fysiske aktiviteter for borgerne.

Hvis kommunens visioner for byfortætning af Ballerup by, Kildedal samt fritidsområdet Harrestrup Ådal og for nedbringelse af CO₂-udslippet skal realiseres, skal der ske en optimering af indsatserne på disse områder, og der skal skabes en fælles forståelse og konsensus hos politikerne, borgerne, erhvervslivet og andre relevante interessenter for nødvendigheden af at integrere bæredygtighed i planerne og projekterne fra begyndelsen.

Bæredygtighed skal integreres i det daglige arbejde i alle forvaltninger og afdelinger, og kommuneplanen kan være det organisatoriske, formidlings- og styringsmæssige værktøj, der sikrer, at indsatserne indsættes i en helhed, koordineres og formidles. Kommuneplanen kan anvendes til at sikre, at der er en lige linje fra kommunalbestyrelsens visioner og mål for en bæredygtig udvikling af kommunen helt ned i virksomhedsplaner og andre operationelle planer – at målene fastholdes, udvikles, sættes i en sammenhæng og formidles. Det er i kommuneplanen, at kommunen kan sammenkæde det grønne, det sunde, kulturen, naturen og klimaet.

Arealforbruget

Kommuneplanforslaget indeholder en lang række væsentlige bæredygtige principper for arealplanlægningen, der kan sikre en god balance og dynamik mellem by og land - og mellem bosætning og erhverv. Arealforbruget til byzone i planforslaget er lidt større end i den nuværende Kommuneplan 1998, idet de to arealer ved henholdsvis Gl. Skovlunde og Grantofte efter Regionplan 2005 kan overføres til byzone. Rummeligheden til boligudbygning vurderes dog ikke væsentligt at overstige det behov, som Ballerup Kommune forventes at få i forhold til det samlede nybyggeri i hovedstadsområdet på baggrund af tendenserne i udviklingen i regionen.

Adskillelsen mellem land og by er i høj grad fastholdt og de grønne kiler respekteret. Der er ikke ændret på den nuværende afgrænsning af by- og landområder bortset fra den allerede planlagte inddragelse af arealerne i Måløv Knudepunkt.

Kommuneplanforslaget definerer en ny afgrænsning af de stationsnære områder og kerneområder i overensstemmelse med Fingerplanens retningslinjer, og kommuneplanforslagets vurderes i høj grad at respektere byernes og bydelenes forskellige identitet og funktionalitet. De "indre" grønne kiler i landsplandirektivet Fingerplan 2007 respekteres og friholdes for yderligere bebyggelse, men skal i højere grad åbnes for offentligheden og anvendes til rekreative og sundhedsfremmende formål.

Social- og kulturel bæredygtighed

Overordnet set vurderes det, at kommuneplanforslaget i høj grad kan medvirke til at fremme den sociale- og kulturelle bæredygtighedsdimension i form af mere levende og inspirerende byliv i kommunens tre oprindelige bysamfund – både i forbindelse med bevaring, byfornyelse og byomdannelse. Målsætningerne omkring byliv og bymiljø har et bredt fokus og kan derved være medvirkende til at understøtte kulturpolitikens målsætning om at sikre gode tilbud for alle kommunens borgere på tværs af generationer og traditionelle skel.

Ballerup Kommune har en veludviklet tradition for dialog med borgere og andre interessenter i forskellige sammenhænge og kommunalbestyrelsen vedtog i december 2008 en Strategi for Nærdemokrati. En tæt og konstruktiv dialog med alle relevante parter er en vigtig forudsætning for en bæredygtig udvikling, og det anbefales, at værktøjer, metoder og koncepter for denne dialog løbende udvikles.

Natur- og miljø – energi og klima

Ved at prioritere de stationsnære områder i forbindelse med omdannelse af erhvervsområder og ved lokalisering af nye virksomheder at prioritere byomdannelse og byfortætning af de eksisterende erhvervsområder i stedet for udlæg af nye erhvervsarealer, bidrager kommuneplanforslaget til, at nye arbejdspladser placeres stationsnært og trafikmæssigt hensigtsmæssigt. Det kan medvirke til at reducere energiforbrug i forbindelse med transport og dermed udledning af CO₂.

Uanset om kommuneplanforslagets udvikling vælges eller 0-alternativet - vil der være en betydelig øget aktivitet, der vil øge det samlede energi- og ressourcforbrug væsentligt og derved kunne påvirke miljøet i en negativ retning – både på kort og på lang sigt – og i anlægs- og driftsfasen. Der er dog i kommuneplanforslaget mange og betydelige principper og tiltag, der på kort og længere sigt vil medføre store positive effekter for naturen og miljøet.

Det er vigtigt at få færdiggjort den påtænkte klimatilpasningsplan og koordineret den med alle relevante planer. I forbindelse med programmeringen af arbejdet kan det overvejes, om dette arbejde kan være udgangspunkt for - og startskuddet på den ovenfor anbefalede koordinering af planer og strategier. Det kan evt. politisk besluttes i forbindelse med den forventede vedtagelse af klimaplanen i kommunalbestyrelsen ultimo maj 2009.

Natur og miljø

Kommuneplanforslaget vurderes at indeholde en god balance mellem beskyttelse og benyttelse og vurderes i høj grad at respektere naturen, miljøet og landskabet, og der er ingen internationale beskyttelsesområder eller dyre / plantearter, der berøres væsentligt og direkte af planforslaget.

Ballerup Kommune vil i den fremtidige planlægning og forvaltning anvende de udpegninger og tilhørende retningslinjer, der findes i den nugældende Regionplan 2005 – herunder udpegede kerneområder og spredningskorridorer samt potentielle lavbundsområder. Kombinationen af målsætningen om at beskytte kommunens natur-, landskabs- og kulturværdier og retningslinjerne for administrationen af disse værdier, vurderes overordnet som tilstrækkelige til at sikre kommunens naturområder og grønne arealer mod ødelæggelse eller væsentlig forringelse – og tillige kunne medvirke til at fremme ny natur og spredningsmuligheder.

Miljøvurdering i den efterfølgende planlægning

Det er væsentligt, at Ballerup fremover arbejder videre med miljøvurderingen som proaktivt planværktøj i den efterfølgende og mere detaljerede helheds- og lokalplanlægning, hvor planer efterfølgende som minimum miljøscreenes jf. miljøvurderingsloven. Ex: helhedsplaner kan evt. miljøvurderes for så tidligt som muligt at få relevante problemstillinger frem i lyset, så de kan håndteres i tide. Lokalplaner kan screenes og evt. miljøvurderes, hvis de vurderes at kunne medføre væsentlige miljøpåvirkninger – eller hvis der er stor lokal interesse omkring planlægningen. En sådan plan er planen for et multifunktionelt fritidsområde i Harrestrup Ådal.

Overvågning

Ifølge Lov om miljøvurdering af planer og programmer § 11 skal myndigheden overvåge de væsentlige miljøpåvirkninger af planens eller programmets gennemførelse. Som udgangspunkt skal overvågningen i forbindelse med en kommu-

neplan ske i forbindelse med den 4-årige løbende revision af planen, og der skal kun undtagelsesvis iværksættes overvågning udover den overvågningsindsats, der i øvrigt foregår inden for de forskellige sektorer med registrering og indsamling af data. Mange af de beskrevne miljøparametre vil blive overvåget gennem sektoradministrationen, almindelige tilsyn, byggesagsbehandling og øvrig sagsbehandling, fx i henhold til Miljøbeskyttelsesloven. Derudover kan der i forbindelse med eventuelle miljøvurderinger af konkrete efterfølgende lokalplaner, masterplaner og lignende blive opstillet mere detaljerede overvågningsprogrammer. Miljøforhold varetages yderligere i VVM-screening af større projekter i henhold til VVM-bekendtgørelsen.

Metode og afgrænsning af opgaven

Indledning

Miljøvurderingen er udarbejdet ifølge Lov om Miljøvurdering af planer og programmer. Dette afsnit beskriver, hvilke emner og miljøparametre der belyses i miljøvurderingen – og hvordan de er fremkommet. Desuden beskrives her forholdet til anden planlægning samt høringen af andre myndigheder. Miljøvurderingslovens brede bæredygtighedsbegreb har været holdt åbent igennem hele arbejdet, og der er set på både de mere natur- og miljømæssige aspekter såvel som på de sociale- og kulturelle aspekter og den økonomiske bæredygtighed.

Screening og scoping

Miljøvurderingen er holdt på det overordnede niveau, som svarer til planens strategiske niveau, og der er derfor hovedsageligt tale om kvalitative og overordnede vurderinger af kommuneplanens hovedstruktur og tilhørende retningslinjer. Rammebestemmelserne indgår således ikke i vurderingerne på dette tidspunkt, men i forbindelse med efterfølgende lokalplanlægning vil lokalplanerne som minimum blive screenet og evt. miljøvurderet. Detaljeringsgraden og omfanget af vurderingerne følger derudover detaljeringsgraden og omfanget af de allerede eksisterende oplysninger i forvaltningen.

Kommuneplanforslaget er på et tidligt tidspunkt blevet screenet, og det er vurderet, at planen inden for en række aspekter og emner vil kunne give anledning til væsentlig påvirkning af miljøet. Ballerup Kommune besluttede derfor at miljøvurdere disse emner.

Kommuneplanforslagets hovedstruktur er vurderet i sin helhed, dvs. alle emner er screenet, men nogle enkelte emner: detailhandel og offentlig service vurderedes ikke at ville kunne medføre væsentlige miljøpåvirkninger. Ballerup Kommune er omfattet af bestemmelserne i landsplandirektivet om hovedstadsområdets detailhandel, og der sker ikke væsentlige ændringer på dette område – bl.a. fastholdes bymidteafgrænsningen, som den er i den nuværende kommuneplan. Med hensyn til offentlig service så sættes der ikke under dette emne nye eller ændrede rammer for fremtidige fysiske anlægstilladelser. Perspektivområder ud over kommuneplanens 12-årige tidshorisont indgår ligeledes heller ikke i vurderingerne.

I miljøvurderingen er det desuden sikret, at der er overensstemmelse mellem det nye kommuneplanforslag og planstrategi 2008 "Vi satser på mennesker" samt bæredygtighedsstrategien "Ballerup Grøn Kommune" og andre relevante planer, politikker og strategier.

De emner fra hovedstrukturen, der belyses i miljøvurderingen er:

- Et bæredygtigt Ballerup i en regional sammenhæng
- Bymiljø og byliv
- Boliger
- Erhverv og uddannelse
- Grøn struktur
- Natur og miljø
- Lokal trafik (i forbindelse med evt. byudvikling af det sydlige område på Flyvestation Værløse)

Med hensyn til de øvrige emner i kommuneplanforslaget er udlæg og bestemmelserne enten uændrede i forhold til den nuværende kommuneplan eller er en direkte overførsel af retningslinjer fra Regionplan 2005. De relevante retningslinjer fra Regionplan 2005 er overført uden ændringer af indhold, men tilpasset kommuneplanens stil og kommunens lokale geografi.

På grund af kommuneplanens emnemæssige spændvidde og hovedstruktur-emnernes meget forskellige fysiske forhold har alle Miljøvurderingslovens miljøparametre, som de findes i lovens § 1, stk. 2, været inddraget i vurderingerne i forbindelse med screeningen eller i selve miljøvurderingen:

- den biologiske mangfoldighed - flora og fauna,
- befolkningen og materielle goder (trafik, økonomisk udvikling m.m.)
- menneskers sundhed,
- jordbund (geologi)
- vand (grund- og overfladevand)
- luft og klimatiske faktorer,
- landskab
- kulturarv (kirker) og deres omgivelser,
- samt arkitektonisk og arkæologisk arv

Miljøvurderingslovens brede bæredygtighedsbegreb har således været holdt åbent igennem hele arbejdet, og der er set på både de mere natur- og miljømæssige aspekter såvel som på de sociale- og kulturelle aspekter og den økonomiske bæredygtighed. Det er dog ikke alle emnerne, der er direkte beskrevet i selve miljøvurderingen, ligesom flere anbefalinger til ændringer af planforslaget løbende er indarbejdet i planen.

Der er, som miljøvurderingsloven foreskriver, også blevet vurderet på det indbyrdes forhold mellem de ovenstående faktorer samt på arealforbrug og udbygningsrækkefølge (ressourcer og økonomi). I vurderingerne er der også set på de effekter, der opstår på grund af flere samtidige påvirkninger samt på vedvarende og midlertidige påvirkninger.

Indledende høring

Der er, som miljøvurderingsloven foreskriver, foretaget en indledende høring af relevante myndigheder og nabokommuner om miljøvurderingens afgrænsning i form af emner og miljøparametre (scoping) samt detaljeringsniveau. I den forbindelse er der ikke indkommet bemærkninger, som har givet anledning til ændring af miljøvurderingen. De hørte myndigheder, der med mail af den 9. februar 2009 er blevet anmodet om bemærkninger og forslag til miljøvurderingens indhold er: Egedal, Furesø, Herlev, Glostrup og Albertslund kommuner samt Region Hovedstaden, Kulturarvstyrelsen og Miljøcenter Roskilde. Der er primo maj 2009 kun indkommet én tilbagemelding, og det er fra Region Hovedstaden, der i mail af den 27. februar 2009 svarer, at de ikke har bemærkninger til miljøvurderingen.

0-alternativet

Med 0-alternativet (nul alternativet) skal forstås den udvikling kommunen ville gennemleve, såfremt den nye kommuneplan ikke vedtages og realiseres. Altså en fremtidig udvikling baseret på de nuværende forhold og det nuværende plangrundlag, som det findes i den nuværende kommuneplan og regionplan 2005. Det er denne situation eller scenarie, som en gennemførelse af den nye kommuneplan vurderes i forhold til. Dette alternativ er dog reelt ikke realistisk, idet det ikke tager højde for kommunens nye kommunale virkelighed og indeholder mange elementer som tiden og samfundsudviklingen "er løbet fra". Dertil kommer, at væksten uden den nye kommuneplan i så fald blot ville finde sted i andre kommuner i hovedstadsområdet.

0-alternativet vil også kunne medføre stagnation med deraf følgende sociale og økonomiske og på sigt også miljømæssige problemer. Der kunne være delalternativer til forskellige af planforslagets elementer, som alternative vejføringer, ændret afgrænsning af bolig- og erhvervsarealer eller andre delalternativer. Der er dog ikke umiddelbart fundet nogle delalternativer, der vil være relevante at belyse.

Vurderingerne af kommuneplanforslagets miljømæssige konsekvenser sættes foruden 0-alternativet i forhold til relevante målsætninger for de pågældende emner. Disse mål fremgår under hvert emneafsnit.

Ændringer i forhold til tidligere kommuneplanlægning

Ifølge miljøvurderingsloven skal de ændringer og nye tiltag, som en gennemførelse af kommuneplanforslaget vil betyde, miljøvurderes. Kommunen har besluttet i miljøvurderingen at sætte fokus, på hvordan kommuneplanen, i sin helhed kan styrkes, således at den i størst muligt omfang bidrager til en bæredygtig planlægning og udvikling af kommunen.

I forhold til den nuværende kommuneplan fra 1989 er den væsentligste ændring integreringen af retningslinjerne fra Regionplan 2005. Derudover ændres der ikke væsentligt på den nuværende afgrænsning mellem by og land - og der udlægges ikke nye byvækstområder, der ikke allerede er udlagt i eksisterende planer, som fx arealerne omkring Måløv Knudepunkt. Der er dog nogle mindre ændringer, som er beskrevet i de respektive afsnit. Som nogle af de væsentligste kan nævnes:

- Kommuneplanen definerer en ny afgrænsning af de stationsnære områder og kerneområder i overensstemmelse med Fingerplan 2007's retningslinier, hvilket giver grundlag for, at der omkring Kildedal Station kan planlægges for et helt nyt bykvarter med relativt høje tætheder.
- Fingerplan 2007 åbner mulighed for, at området omkring Jungshøjvej på langt sigt kan udvikles til byformål.
- Her og nu ønskes Ballerup Kommunes del af Flyvestations Værløse (Den polske hangar) overført til byzone, således at eksisterende bygninger kan anvendes til erhvervsformål.
- I en akse langs Malmparken fra Ballerup Boulevard til Borupvang/ Lautrupvang åbner kommuneplanen op for en fortætning af de eksisterende erhvervsejendomme.
- De regionplanlagte arealer ved Kildedal station til erhverv forventes ibrugtaget i planperioden med bebyggelsesprocenter i nærheden af 100. I den gældende kommuneplan er den maksimale bebyggelsesprocent 50.
- Et lille lokalcenter ved Rugvænget er nedlagt. Den øvrige centerstruktur er uændret.
- Der er udpeget et antal særlige områder, hvor forretninger, der handler med pladskrævende varekategorier, kan lokaliseres. 3 af områderne ligger i bymidterne. De øvrige er eksisterende virksomheder, som ligger uden for centrene.
- Der er konkrete planer om et fritidslandskab i Harrestrup ådal og et naturområde omkring Højengen.

Planens mål, indhold og forbindelse til andre planer

Den nye kommuneplan 2009 er blandt andet baseret på planstrategi 2008 "Vi satser på mennesker" og de politiske mål fra kommuneplanstrategien samt bæredygtighedsstrategien "Ballerup Grøn Kommune", men er derudover hovedsageligt en plan for den fysiske arealanvendelse, som er nødvendig for at kunne få et samlet administrationsgrundlag.

Kommuneplan 2009-2021 skal være i overensstemmelse med den overordnede nationale landsplanlægning og den regionale udviklingsplan samt ikke mindst Fingerplan 2007.

Ballerup Kommune vil som udgangspunkt videreføre det hidtidige planlægnings- og arealadministrationsgrundlag fra Regionplan 2005, men der er dog sket enkelte justeringer i retningslinjer og kortbilag. Med den endelige vedtagelse af kommuneplanen vil Regionplan 2005 kunne ophæves for så vidt angår de dele af planen, der vedrører Ballerup Kommune.

Udviklingen i Ballerup Kommunes nabokommuner har ligeledes betydning. Ifølge planloven skal nabokommuner koordinere deres overordnede planlægning for at sikre regionale sammenhænge. Ballerup Kommune har under udarbejdelsen af kommuneplanforslaget holdt møder med nabokommunerne om planforhold, der går "på tværs af" kommunegrænserne.

Miljøstatus

Der er mange virksomheder i Ballerup Kommune, og de bidrager til ca. halvdelen af kommunens samlede CO₂-udslip. Ballerup Kommune forsøger i sin egen kommunale virksomhed at nedsætte energiforbruget og CO₂-udslippet. Ballerup Kommune forsøger at nedsætte energiforbruget og CO₂-udslippet hos alle relevante aktører også blandt borgere og i boligorganisationerne. Kommunen har bl.a. udarbejdet en Klimaplan og er ved at udarbejde en Klimatilpasningsplan, der skal redegøre for arbejdet med at tilpasse og indrette kommunen til de ændringer i klimaet, der forventes at komme i fremtiden. Derudover deltager kommunen i en lang række samarbejder, der har fokus på at sikre en mere bæredygtig planlægning og – udvikling af kommunen. Grønt regnskab for alle kommunale ejendomme? Også via rollen som bl.a. plan- og miljømyndighed forsøger kommunen at sikre en mere bæredygtig udvikling og konkrete miljøjagtige tiltag gennem gældende lovgivning.

Overvågning

Ifølge Lov om Miljøvurdering af planer og programmer § 11 skal myndigheden overvåge de væsentlige miljøpåvirkninger af planens eller programmets gennemførelse. Som udgangspunkt skal overvågningen i forbindelse med en kommuneplan ske i forbindelse med den 4-årige løbende revision af planen og der skal kun undtagelsesvis iværksættes overvågning udover den overvågnings-indsats, der i øvrigt foregår inden for de forskellige sektorer. Mange af de beskrevne miljøparametre vil således blive overvåget i forbindelse med sektoradministrationen, almindelige tilsyn, byggesagsbehandling og øvrig sagsbehandling - fx i henhold til Miljøbeskyttelsesloven.

Derudover kan i forbindelse med eventuelle miljøvurderinger af konkrete efterfølgende lokalplaner, masterplaner og lignende blive opstillet mere detaljerede overvågningsprogrammer. Miljøforhold varetages yderligere i VVM-screening af større projekter i henhold til VVM-bekendtgørelsen.

Et bæredygtigt Ballerup – i en regional sammenhæng

Indledning

Dette kapitel dækker de to hovedstrukturkapitler i kommuneplanforslaget: Et bæredygtigt Ballerup og Ballerup i en regional sammenhæng.

Ballerup Kommune er en del af hovedstadsregionen - og en del af "storbyen" og fingerplanen, hvilket også har præget kommunens fysiske planlægning de seneste årtier. Fingerplanens principper er således styrende for den fysiske planlægning, og der arbejdes løbende med at sikre en god balance mellem by og land, mellem bosætning og erhverv samt med at koordinere væsentlige forhold på tværs af kommunerne i hovedstadsområdet.

Ændringer i forhold til nuværende plangrundlag

I forhold til den nuværende kommuneplan er den væsentligste ændring integreringen af retningslinjerne fra Regionplan 2005. Derudover ændres der ikke væsentligt på den nuværende afgrænsning mellem by og land - og der udlægges ikke nye byvækstområder, der ikke allerede er udlagt i eksisterende planer, som fx arealerne omkring Måløv Knudepunkt.

Dog fastlægger kommuneplanforslaget en ny afgrænsning af de stationsnære områder og kerneområder i overensstemmelse med Fingerplan 2007's retningslinier. Det giver grundlag for, at der omkring Kildedal Station kan planlægges for et helt nyt bykvarter med relativt høje tætheder.

Regionplanlægningen har derudover åbnet mulighed for overførelse af to mindre områder til byformål: et område vest for Gl. Skovlunde og et område vest for Grantoft.

Dertil kommer, at Fingerplan 2007 åbner mulighed for, at området omkring Jungshøjvej på langt sigt kan udvikles til byformål.

Her og nu ønskes Ballerup Kommunes del af Flyvestations Værløse (den polske hangar) overført til byzone, således at eksisterende bygninger kan anvendes til erhvervsformål.

Med hensyn til bæredygtige principper og regionale forhold er den væsentligste ændring i forhold til den nuværende Kommuneplan, at det nye Kommuneplanforslag er blevet miljøvurderet. Miljøvurderingen er med til at gøre planen og planlægningen bæredygtig og helhedsorienteret.

Miljømål

Ballerup Kommune har opstillet en lang række miljømål - blandt andet i det tværkommunale samarbejde "Green Cities", som er et samarbejde mellem 8 kommuner. Det vil være for omfattende her at nævne dem alle, men blandt nogle af de væsentligste målsætninger kan nævnes:

- inden 2015 vil Ballerup Kommune nedsætte udslippet af CO₂ med 25 % i forhold til niveauet i 2006.
- inden 2012 vil Ballerup Kommune stoppe tabet af biologisk mangfoldighed og frem mod 2015 øge antallet af "prioriterede" arter.

Derudover er der tradition for at anvende en lang række bæredygtige planprincipper i kommuneplanlægningen, bl.a. principper fra landsplanlægningen og Fingerplan 2007 – og her kan princippet om stationsnærhed fremhæves.

Miljøstatus

Ballerup Kommune har gennem mange år arbejdet for at fremme en bæredygtig udvikling inden for alle tre ben i det brede bæredygtighedsbegreb: dvs. både den natur- og miljømæssige, den sociale- og kulturelle samt den økonomiske balance.

Udover Green Cities deltager Ballerup Kommune i en lang række tværkommunale / regionale samarbejder, som sikrer koordinering af planer og konkrete tiltag.

Ballerup Kommune vil i samarbejde med borgere og virksomheder arbejde for at skabe bedre livsvilkår og mindske miljøbelastningen og ressourceforbruget i hele kommunen. Bosætning skal ske med respekt for naturen og miljøet. Kommuneplanen er grundlaget for den fysiske planlægning for de næste 12 år i Ballerup Kommune.

Miljøvurdering og anbefalinger

Der er ingen internationale naturbeskyttelsesområder der bliver berørte af kommuneplanforslaget der overordnet i høj grad vurderes at være en helhedsorienteret kommuneplan, hvor miljø- og bæredygtighedshensyn er medtænkt fra begyndelsen således at kommuneplanforslaget medvirker til at fremme en bæredygtig udvikling af kommunen.

Det skyldes ikke mindst anvendelsen af det brede bæredygtighedsbegreb, der dækker både natur- og miljømæssige, sociale og kulturelle samt økonomiske aspekter og udover de traditionelle forureningsparametre som ”støj, røg og møg” også inddrager klima, sundhed og påvirkningen af de beskyttede naturområder, planter og dyr samt påvirkningen af landskabet og kulturarven.

Kommuneplanforslaget vurderes i høj grad at sætte rammerne for den fornødne vækst, der skal sikre kommunen en fornuftig position i hovedstadsområdet i den fremtidige konkurrence. En udvikling der ikke i samme omfang og ikke med samme grad af bæredygtighed er mulig med det eksisterende plangrundlag. (Se også 0-alternativ nedenfor).

Uanset om kommuneplanforslagets udvikling vælges eller 0-alternativet - vil der være en betydelig øget aktivitet, der vil øge det samlede energi- og ressourceforbrug væsentligt og derved kunne påvirke miljøet i en negativ retning – både på kort og på lang sigt – og i anlægs- og driftsfasen. Der er dog i kommuneplanforslaget mange og betydelige principper og tiltag, der på kort og længere sigt vil medføre store positive effekter for naturen og miljøet.

Umiddelbart ser der ud til at være en god sammenhæng mellem kommunens overordnede miljø- og bæredygtighedsmål, strategier og beslutninger, men det anbefales, at der sker en yderligere koordinering af kommunens mange forskellige planer, politikker, strategier (fx bæredygtighedsstrategien) og handlingsplaner, så indsatsen kan blive mere effektiv og målrettet og en række synergieffekter høstes. Også en større koordinering med andre af regionens kommuner vil være hensigtsmæssig.

Ikke mindst i forhold til sundheds- og klimaaspektet samt koblingen mellem trafikplanlægningen, investeringer i infrastruktur og den fysiske planlægning. Der er mange overlap mellem målsætningerne og indsatserne, fx i forbindelse med sundhedsfremme og håndteringen af klimaforandringerne, og her kan der opnås en betydelig større effekt, hvis konkrete planer og indsatser koordineres. Det samme gælder en øget kobling af trafikplanlægningen (også den kollektive trafik) og den fysiske planlægning - fx minimering af den motoriserede trafik i forbindelse med byfortætning. Evt. kan der opstilles et målmatrice, der identificerer forskellige mål, sammenfattende mål og evt. målkonflikter.

Transportsektoren står for en stor del andel af CO₂-udledningen og det kan anbefales, at udarbejde en samlet transport og mobilitetsplan for hele kommunen med anvendelse af Mobility Managementkonceptet, hvor der først ses på mulighederne for at iværksætte tiltag, som kan påvirke transportbehovet og valg af transportmiddel (del af) og derefter tiltag, som sikrer en mere effektiv udnyttelse af eksisterende infrastruktur (Traffic Management). Når disse løsninger er afsøgt kan man herefter evt. gå over til begrænsede ombygninger af infrastruktur eller nyinvesteringer i infrastruktur og store ombygninger.

En samlet transport- og mobilitetsplan koordineres med og integrerer trafikhandlingsplan, trafikikkerhedsplan, cykelpolitik, sundhedspolitik (Vision 2020) mm. Det er vigtigt, at denne planlægning også koordineres med nabokommunernes planlægning. Det gælder ikke mindst i forbindelse med en letbane eller anden skinnebåren betjening langs Ring 3 og en evt. ny baneforbindelse i transportkorridoren uden om København.

Den grønne plan kan evt. koordineres med et sammenhængende gang- og cykelstisystem, hvor der også tænkes i oplevelser og mulighed for fysiske aktiviteter for borgerne.

Hvis kommunens visioner for byfortætning af Ballerup by, Kildedal samt fritidsområdet Harrestrup Ådal og for nedbringelse af CO₂-udslippet skal realiseres, skal der ske en optimering af indsatserne på disse områder, og der skal skabes en fælles forståelse og konsensus hos politikerne, borgerne, erhvervslivet og andre relevante interessenter for nødvendigheden af at integrere bæredygtighed i planerne og projekterne fra begyndelsen.

Bæredygtighed skal integreres i det daglige arbejde i alle forvaltninger og afdelinger og kommuneplanen kan være det organisatoriske, formidlings- og styringsmæssige værktøj der sikrer, at indsatserne indsættes i en helhed, koordineres og formidles. Kommuneplanen kan anvendes til at sikre, at der er en lige linje fra kommunalbestyrelsens visioner og mål for en bæredygtig udvikling af kommunen helt ned i virksomhedsplaner og andre operationelle planer – at målene fastholdes, udvikles, sættes i en sammenhæng og formidles. Det er i Kommuneplanen, at kommunen kan sammenkæde det grønne, det sunde, kulturen, naturen og klimaet.

Arealplanlægningen og -forbruget

Kommuneplanforslaget indeholder en lang række væsentlige bæredygtige principper for arealplanlægningen der kan sikre en god balance og dynamik mellem by og land - og mellem bosætning og erhverv.

Arealforbruget til byzone i planforslaget er lidt større end i den nuværende Kommuneplan 1998, idet de to arealer ved henholdsvis Gl. Skovlunde og Grantofte efter Regionplan 2005 kan overføres til byzone. Rummeligheden til boligudbygning vurderes dog ikke væsentligt at overstige det behov som Ballerup Kommune forventes at få i forhold til det samlede nybyggeri i hovedstadsområdet på baggrund tendenserne i udviklingen i regionen.

Adskillelsen mellem land og by er i høj grad fastholdt og de grønne kiler respekteret. Der, er ikke ændret på den nuværende afgrænsning af by- og landområder bortset fra den allerede planlagte inddragelse af arealerne i Måløv Knudepunkt.

Kommuneplanforslaget definerer en ny afgrænsning af de stationsnære områder og kerneområder i overensstemmelse med Fingerplanens retningslinjer, og kommuneplanforslagets vurderes i høj grad at respektere byernes og bydelenes forskellige identitet og funktionalitet. De "indre" grønne kiler i landsplandirektivet Fingerplan 2007 respekteres og friholdes for yderligere bebyggelse, men skal i højere grad åbnes for offentligheden og anvendes til rekreative og sundhedsfremmende formål.

Social- og kulturel bæredygtighed

Overordnet set vurderes det, at kommuneplansforslaget i høj grad kan medvirke til at fremme den sociale- og kulturelle bæredygtighedsdimension i form af mere levende og inspirerende byliv i kommunens tre oprindelige bysamfund – både i forbindelse med bevaring, byfornyelse og byomdannelse. Målsætningerne omkring byliv og bymiljø har et bredt fokus og kan derved være medvirkende til at understøtte kulturpolitikens målsætning om at sikre gode tilbud for alle kommunens borgere på tværs af generationer og traditionelle skel.

Ballerup Kommune har en udviklet tradition for dialog med borgere og andre interessenter i forskellige sammenhænge og Kommunalbestyrelsen vedtog i december 2008 en Strategi for Nærdemokrati. En tæt og konstruktiv dialog med alle relevante parter er en vigtig forudsætning for en bæredygtig udvikling, og det anbefales, at værktøjer, metoder og koncepter for denne dialog løbende udvikles.

Natur- og miljø – energi og klima

Ved at prioritere de stationsnære områder i forbindelse med omdannelse af erhvervsområder, og ved lokalisering af nye virksomheder at prioritere byomdannelse og byfortætning af de eksisterende erhvervsområder i stedet for udlæg af nye erhvervsarealer, bidrager kommuneplansforslaget til at nye arbejdspladser placeres stationsnært og trafikmæssigt hensigtsmæssigt. Det kan medvirke til at reducere energiforbrug i forbindelse med transport og dermed udledning af CO₂.

Det er vigtigt at få færdiggjort den påtænkte klimatilpasningsplan og koordineret den med alle relevante andre planer. I forbindelse med programmeringen af arbejdet kan det overvejes om dette arbejde kan være udgangspunkt for - og startskuddet på - den ovenfor anbefalede koordinering af planer og strategier. Det kan evt. politisk besluttes i forbindelse med den forventede vedtagelse af klimaplanen i kommunalbestyrelsen ultimo maj 2009.

Det anbefales, at kommunen i forbindelse med nyudlæg af boligområder anvender den af COGITA for PLAN'09 udarbejdede CO₂-beregner, så CO₂-udledningen fra nye arealudlæg kan vurderes og kvalificere miljøvurderingen.

Beregningsmodellen indeholder fire parametre, der påvirker CO₂-udslippet betydeligt:

- Afstand til centrum (en forøgelse af afstanden fra f.eks. 4 km til 8 km giver en forøgelse af det samlede CO₂-udslip på 25-30 %)
- Opvarmningsform (opvarmning med CO₂-neutrale brændsler reducerer det samlede CO₂-udslip med 15 % i forhold til traditionel fjernvarme)
- Krav om lavenergibyggeri (lavenergi i stedet for almindeligt byggeri efter BR08 kan reducere det samlede CO₂-udslip med 5-10 %)
- Boligtype og boligstørrelse

Natur og miljø

Kommuneplansforslaget vurderes at indeholde en god balance mellem beskyttelse og benyttelse og vurderes i høj grad at respektere naturen, miljøet og landskabet. Der er ingen internationale beskyttelsesområder eller dyre -/plantearter, der berøres væsentligt og direkte af planforslaget.

Ballerup Kommune vil i den fremtidige planlægning og forvaltning anvende de udpegninger og tilhørende retningslinjer, der findes i den nugældende Regionplan 2005 – herunder udpegede kerneområder og spredningskorridorer, samt potentielle lavbundsområder. Kombinationen af målsætningen om at beskytte kommunens natur-, landskabs- og kulturværdier og retningslinjerne for administrationen af disse værdier, vurderes overordnet som tilstrækkelige til at sikre kommunens naturområder og grønne arealer mod ødelæggelse eller væsentlig forringelse – og tillige kunne medvirke til at fremme ny natur og spredningsmuligheder.

Miljøvurdering i den efterfølgende planlægning

Det er væsentligt, at Ballerup fremover arbejder videre med miljøvurderingen som proaktivt planværktøj i den efterfølgende og mere detaljerede helheds- og lokalplanlægning, som efterfølgende som minimum miljøscreenes jf. miljøvurderingsloven. Ex: helhedsplaner kan evt. miljøvurderes for så tidligt som muligt at få relevante problemstillinger frem i lyset, så de kan håndteres i tide. Lokalplaner kan screenes og evt. miljøvurderes, hvis de vurderes at kunne medføre væsentlige miljøpåvirkninger – eller hvis der er stor lokal interesse omkring planlægningen. En sådan plan er planen for et multifunktionelt fritidsområde i Harrestrup Ådal.

Boliger

Indledning

Ballerup Kommune vil arbejde for at kommunen også fremover er et godt sted at bo og leve. Derfor vil der fortsat være behov for at opføre boliger for at tiltrække nye borgere og fastholde eksisterende borgere.

Som et led i at sikre Ballerup som bosætningskommune, vil kommunen bl.a. udarbejde en ny og sammenhængende boligpolitik, indlede samarbejde med boligselskaber om områdefornyelse og arbejde for opgangsfællesskaber og plejecentre rettet mod udsatte og ældre borgere. Kommunen vil dermed bidrage til at styrke den sociale bæredygtighed i boligområderne.

Ballerup Kommune vil så vidt, det er muligt arbejde for bæredygtige løsninger i forbindelse med nybyggeri og renovering af eksisterende boliger. Det er et led i kommunens overordnede målsætning om at fremme en bæredygtig udvikling og reducere kommunens samlede CO₂-udledning.

Ændringer i forhold til tidligere kommuneplanlægning

Kommuneplanforslaget skaber rammerne for en række nye projekter og handlemuligheder herunder:

- Yderligere udbygning af Søndergårdkvarteret ved Måløv
- Omdannelse af Skovlunde Centret med mulighed for boligbyggeri
- Omdannelse af stationsforpladsen og den centrale parkeringsplads vest for gågaden
- Supplerende boligbyggeri i området mellem stationen og byparken

Ved Præstevægnen i det centrale Ballerup har kommunen opkøbt en række parcelhusgrunde langs nordsiden af vejen. De eksisterende huse kan på længere sigt evt. rives ned og erstattes af etagebebyggelse, som skal udformes som en blandet erhvervs- og boligbebyggelse.

Langs Hold-an vej er der mulighed for at opføre nye boliger. Dels er der en række kommunale parkeringspladser, som evt. kan inddrages til boligformål, dels er der et areal ved Rolighedsvej, hvor dommergården skulle have ligget som evt. kan inddrages til boligformål. I øjeblikket er arealet dog ejet af staten.

Kommuneplanforslaget indeholder også en række mindre projekter bl.a. udbygning ved Grantofte og øget fokus på almene boliger.

Derudover indeholder kommuneplanforslaget en række overvejelser om mulighederne for at ændre arealet ved Hyldehøj vest for Måløv og ATLAS-grunden på Baltorpevej fra erhvervsformål til boligformål. Ændringen er ikke i øjeblikket aktuell pga. nedgangen i boligbyggeriet.

Miljømål

Ballerup Kommune har opstillet en række målsætninger for den fremtidige udvikling af boligområdet. Kommunen vil bl.a.:

- Øge mulighederne for fortætning af de eksisterende bebyggelser

- Fremme boligudbygningen i bymidterne
- Satse på stationsnær lokalisering
- Stille krav om bæredygtigt byggeri, når det er muligt
- Nybyggeri skal udføres som lavenergi-byggeri (energiklasse I) fra 2010
- Evt. inddrage ubebyggede arealer, der har været planlagt til andre formål
- Placere parkeringspladser under terræn eller i parkeringshuse
- Samarbejde med boligforeninger om områdefornyelser

Miljøstatus

Kommunen har i 2009 udarbejdet en boligudbygningsplan, som viser det forventede fremtidige boligbyggeri. I den kommende planperiode forventes det, at der bliver opført ca. 1500 boliger. Ca. 1000 af disse boliger er etageboliger, mens resten er tæt-lavt byggeri.

Ballerup Kommune er tæt på at være udbygget på boligområdet, og der er ikke mange ubebyggede boligarealer tilbage. I den kommende planperiode vil udbygning af boliger derfor primært foregå ved fortætning af eksisterende bebyggelse og supplerende byggeri.

Miljøvurdering og anbefalinger

Overordnet set vurderes det, at kommuneplanforslaget i høj grad kan medvirke til at fremme en bæredygtig udvikling af kommunes boligområder – både i forbindelse med nybyggeri og renovering. I udviklingen af kommunens boligområder inddrager kommuneplanforslaget således principper om bæredygtighed, energibesparelser og sundhed. Det sker bl.a. ved at stille krav om bæredygtigt byggeri, når det er muligt, samarbejde med boligforeninger om fornyelse af boligområder og gennem en høj grad af fokus på et godt bymiljø og blandede boligområder.

Kravet om at alt nybyggeri skal udføres som lavenergi-byggeri (energiklasse I) allerede fra 2010 kan medvirke til at reducere energiforbruget i nyt byggeri og dermed bidrage til en bæredygtig udvikling. Samarbejdet med boligselskaber og grundejerforeninger om initiativer, som kan reducere bygningernes varmeforbrug, kan i høj grad også bidrage til en bæredygtig udvikling i Ballerup Kommune.

Kommuneplanforslaget prioriterer byomdannelse og byfortætning af den eksisterende by i stedet for udlæg af nye arealer. Dermed vil byspredning kunne undgås. Kommuneplanforslaget lever dermed op til målsætningerne i Fingerplan 2007 såvel som planlovens bestemmelser for byudvikling.

Byfortætning gennem inddragelse af arealer, der er udlagt til andre formål, fx parkering, vil også kunne bidrage til et reduceret arealforbrug, skabe en større helhed i bybilledet og forbedre kvaliteten i arkitekturen og indretningen af de offentlige rum.

Byfortætningen af bymidterne kan ligeledes bidrage til, at byudviklingen sker på et bæredygtigt grundlag. En udbygning af boliger i bymidten vil således udnytte den eksisterende infrastruktur, reducere energiforbruget til både opvarmning og transport samt reducere arealforbruget. En blandet bymidte med både boliger og erhverv vil medvirke til at give mere liv og aktivitet i bymidten og dermed det byliv, der skal til at skabe en god by.

Samlet set vurderes det, at kommuneplanforslaget på fin vis understøtter de målsætninger for befolkningsudvikling og boligpolitik, som Ballerup Kommune har opstillet.

Bymiljø og byliv

Indledning

Ballerup Kommune vil arbejde for, at sikre og fremme borgernes livskvalitet gennem et stort fokus på kultur, kunst, idræt og fritid. Der ønskes et inspirerende byliv med mulighed for både aktivitet og fordybelse for alle kommunens borgere ved at prioritere kvaliteten, æstetikken og funktionaliteten i byens rammer.

Som led i at sikre Ballerup, som en æstetisk og arkitektonisk interessant kommune, er der udarbejdet en kulturpolitik med målsætninger for kommunens kultur- og fritidsliv, og der skal udarbejdes en arkitekturpolitik. Disse to politikker vil sammen med bypolitikken, boligpolitikken, frivillighedspolitikken m.fl. skabe rammerne for kommunens fremtidige satsning på at gøre Ballerup til en kulturel og aktivitetsmæssig stærk kommune med et levende byliv og aktive engagerede borgere.

Kommunen vil udover de kvalitetsmæssige løft af de fysiske rammer ved fx at styrke byens grønne islæt, skabe alsidige legemiljøer og motionsarealer m.fl. også satse på et stærkt samarbejde med borgere og interessenter om udviklingen gennem dialog og partnerskaber. Der har også i en årrække været stærkt fokus på at styrke kommunens idrætstilbud, og kommunen vil også fremover satse på idrætten og på at udvikle sportsturismen.

Ændringer i forhold til hidtidig kommuneplanlægning

Kommuneplanforslaget skaber rammerne for en række nye projekter og handlemuligheder herunder yderligere udsmykning af byens rum og bygninger, styrkelse af det grønne islæt i bymidten og langs hovedtrafikårenerne samt et øget fokus på at kombinere erhverv, bolig, detailhandel og kultur i bymidten.

Der er igangsat en proces omkring fornyelsen af Ballerup bymidte fra rådhuset i nordøst til Baltoppen i sydvest. Der ønskes opført nye boliger af tæt-høj karakter. Der påtænkes etableret et samlet kulturcenter i tilknytning til Baltoppen.

I Skovlunde åbnes der for, at der i forbindelse med renoveringen af butikscenteret dels skabes plads til flere butikker og parkeringspladser, men også indtænkes opførelse af nye boliger. Der tænkes i en fortætning af det stationære område.

I Måløb bymidte er der fokus på realiseringen af Måløb Aksen, som skal forbinde det nye kvarter Søndergård med den gamle bygade. Der udpeges mindre arealer til nyt boligbyggeri i området.

I forbindelse med kommunens målsætninger om styrkelse af kultur- og idrætslivet, satses der målrettet på den oplevelsesøkonomiske udvikling gennem en række udvidelser og nye tiltag. Bl.a. åbnes der op for, at Ballerup Super Arena udvides med 6.500 tilskuerpladser, og der påtænkes en udvidelse af East Kilbride Badet.

Miljømål

Ballerup kommune har opstillet en række målsætninger for den fremtidige udvikling af bymiljøet og bylivet. Kommunen ønsker at udvikle et stærkt kulturliv og at styrke borgernes livskvalitet gennem omdannelse og fornyelse af byen. Der arbejdes for at bevare og styrke byens grønne islæt og bevaringsværdige bygninger og bymiljøer. Kommunen ønsker, at der sikres mulighed for, at kommunens borgere kan mødes omkring alsidige aktiviteter i byens bebyggelser og uderum. Der skal satses på høj kvalitet og æstetik, men også på at styrke funktionaliteten, sikkerheden og tryghedsfølelsen. Kommunen vil opsætte klare regler for udseende og udformning af de fysiske omgivelser, fx regler for skiltning og

facader eller beplantning og hegning, og der skal gøres en indsats for at forebygge hærværk og graffiti. Udviklingen af byens udformning og indhold ønskes gennemført i samarbejde og dialog med kommunens borgere, interessenter og erhvervsliv.

Miljøstatus

Ballerup Kommune har en lang tradition for at integrere kunst i byens rum og offentligt tilgængelige steder og vil fortsat afsætte midler til kunstudsmykninger. Der er allerede en række regler for skiltning og reklamering for både bolig- og erhvervsområder. Disse regler ønskes samordnet og tydeliggjort gennem en samlet plan.

Det overordnede billede er dog, at der i Skovlunde, Måløv og Ballerup ikke har været særligt stort fokus på at udvikle bymidten og skabe et inspirerende byliv og bymiljø. Kommunen har dog startet processen hen imod et mere inspirerende bymiljø i Skovlunde omkring stationstorvet, og der er i 2008 igangsat et for Ballerup bymidte, hvor der bl.a. skal gennemføres en idékonkurrence.

Miljøvurdering og anbefalinger

Overordnet set vurderes det, at kommuneplansforslaget i høj grad kan medvirke til at fremme visionerne omkring et mere levende og inspirerende byliv i kommunens tre oprindelige bysamfund – både i forbindelse med bevaring, byfornyelse og byomdannelse. Det vurderes, at kommunens store fokus på de æstetiske, arkitektoniske og bevaringsmæssige interesser vil kunne skabe et smukt og interessant bymiljø og styrke områdets særlige miljø og kulturarv. Målsætningerne omkring byliv og bymiljø har et bredt fokus og kan derved være medvirkende til at understøtte kulturpolitikens målsætning om at sikre gode tilbud for alle kommunens borgere på tværs af generationer og traditionelle skel.

Kommuneplansforslaget prioriterer byomdannelse og byfortætning af den eksisterende by. Dette afbøder byspredning og kommuneplansforslaget lever dermed op til målsætningerne i Fingerplan 2007 og Planlovens bestemmelser for byudvikling.

Det er vigtigt, at der sikres god tilgængelighed til byens rum og grønne arealer i arbejdet med at fremme borgernes sundhedstilstand og livskvalitet. Det vurderes, at det store fokus på at inddrage borgerne i processen vil kunne styrke den lokale identitet og tilhørsforhold og dermed vil kunne have en positiv effekt i form af fællesskabsfølelse og en aktiv livsstil.

Eventuelle miljøpåvirkninger i forbindelse med realiseringen af de skitserede projekter i kommuneplansforslaget kan ikke vurderes på nuværende detailniveau og må afvente den konkrete lokalplanlægning.

Samlet set vurderes det, at kommuneplansforslaget på fin vis understøtter de målsætninger for byudvikling og fritidsliv, som Ballerup Kommune har opstillet.

Den grønne struktur

Indledning

Som led i kommunens fokus på sundhed og trivsel ønsker kommunalbestyrelsen at sikre og udvikle mulighederne for rekreative oplevelser og udfoldelser ved at prioritere kvaliteten, omfanget og udseendet af kommunens grønne arealer.

I den grønne struktur indgår de grønne byrum, de grønne forbindelser og det åbne land. Grønne byrum kan fx være parker, torve, pladser, kirkeområder, idrætsanlæg, legepladser, koloni- og nyttehaver, som er beliggende i eller i tilknytning til et byområde. De grønne forbindelser kan fx være stier, beplantninger og vandløb, som knytter de grønne byrum sammen eller skaber forbindelser mellem de grønne byrum og det åbne land. De grønne forbindelser giver dermed mennesker, dyr og planter mulighed for at færdes/spredes imellem byrummet og det åbne land.

Det åbne land udgør en stor rekreativ værdi, men de rekreative interesser skal afvejes i forhold til beskyttelses- og dyrkningsinteresser. Det åbne land opdeles i områder til friluftsformål, områder til støtte for friluftslivet, områder med dyrkningsinteresser samt områder med bevarings- og beskyttelsesinteresser.

Ændringer i forhold til hidtidig kommuneplanlægning

Der er ingen ændringer i arealudlæg i forhold til Regionplan 2005.

I Fingerplan 2007 er Harrestrup Ådal udpeget som lokaliseringsområde for særlige friluftsanlæg. Kommuneplansforslaget giver mulighed for, at etablere fritidslandskab med bl.a. en 18-hullers golfbane, der indpasses i det eksisterende landskab.

Der er konkrete planer om et naturområde omkring Højengen.

Forlængelsen af Hjortespringkilen er udlagt i Fingerplan 2007 og skal omfatte de centrale arealer på Værløse Flyveplads. Afgrænsning af bebyggelse og rekreative arealer er ikke fastlagt endnu.

Kommuneplansforslaget giver mulighed for at etablere "Måløv Aksen" ved at forbinde Måløv Hovedgade (bibliotekstorvet) med det nye boligområde Søndergård (ved stationen). Sammenbindingen af de to områder skal bl.a. ske ved at opgradere stiforbindelsen under S-banen. Målet er at gøre Måløv Aksen til en grøn byrumsforbindelse med mulighed for rekreativt ophold og fysisk udfoldelse.

Derudover er der udarbejdet et projekt for krogrunden i Måløv. Det skal i den videre planlægning vurderes, om grunden kan omdannes til et grønt byrum som supplement til Måløv Aksen.

Miljømål

Som led i målsætningen om at være Danmarks sundeste kommune ønsker kommunen at understøtte de rekreative værdier og naturværdierne - herunder den grønne struktur i form af grønne byrum, grønne forbindelser og det åbne land. Sådanne områder skal indbyde til sundhedsfremmende og rekreative aktiviteter og oplevelser. Der arbejdes derfor på at etablere nem og sikker adgang til kommunens grønne arealer, men samtidig er det målsætningen, at tilgængelighed og benyttelse afvejes i forhold til beskyttelsen af landskabs-, natur- og kulturværdier.

Der arbejdes for, at de grønne byrum skal være alsidige både i størrelse, form og anvendelsesmuligheder. Kommunen ønsker, at der sikres gode muligheder for, at borgerne kan dyrke motion tæt ved bopæl, institution eller arbejdsplads. Herunder at der etableres sundhedsfremmende udemiljøer med forskellige aktivitetsmuligheder som fx naturlegepladser og uformelle træningsanlæg. Bybilledet ønskes forskønnet gennem skabelsen af et grønnere udtryk med mere beplantning og fokus på renhed og vand i bybilledet. De grønne byrum ønskes sikret en alsidighed, der svarer til lokalrådets behov.

Kommunen ønsker, at skabe nye og styrke de eksisterende grønne og blå forløb mellem byområderne og det åbne land. Der er specifik fokus på at skabe sammenhæng mellem de grønne arealer og på at øge tilgængeligheden gennem

udbygning af stinettet. Tilgængeligheden tænkes også øget gennem god skiltning samt tryghedsskabende tiltag som aftenbelysning.

Der arbejdes for at sikre en klar adskillelse af by og land, og for at brugen af det åbne land og de grønne kiler afvejes under hensyn til de eksisterende landskabs-, kultur- og naturværdier. Kommunalbestyrelsen ønsker at sikre det åbne lands naturpræg gennem en helhedsorienteret landskabsplanlægning, hvor der sker en fornuftig afvejning af såvel fri-lufts-, naturbeskyttelses- og landbrugsmæssige interesser. Kommunen vil stille tydeligere krav til udformningen og beplantningen af de bebyggelser, der grænser op til det åbne land. Opsætning af mobilantennemaster i det åbne land og byområderne skal vurderes i forhold til synlighed og påvirkning af landskabs-, natur- og kulturværdier.

Miljøstatus

Der er udarbejdet en Grøn plan, der på et konkret niveau beskriver den grønne strukturs tilstand, og hvilke udviklingsmuligheder og potentialer der findes. Den grønne plan følges op af en årlig handlingsplan, hvori nye indsatsområder indgår. Den grønne plan danner sammen med Kommuneplanen kommunens administrationsgrundlag i forhold til den grønne strukturs udvikling i forhold til byfornyelse, byomdannelse og forvaltningen af det åbne land.

For at styrke Ballerup bymidte er der en helhedsplan under udarbejdelse. Planen skal understøtte målsætningen om et grønnere udtryk i bymidten og udviklingen af flere gode pladser og arealer til rekreative og sundhedsfremmende aktiviteter.

Kommunen er karakteriseret ved en lang række grønne forbindelser og bæltter i form af fx grønne stiforbindelser, parkområder, friarealer, åbne vandløb, sammenhængende beplantning og skovbeplantninger. Der er i forbindelse med S-banens udbygning etableret faunapassager.

Cirka 40 % af kommunens samlede areal er åbent land, hvoraf hovedparten er udpeget som regionale friluftsområder i form af grønne kiler, men der er også arealer med dyrknings-, bevarings- og beskyttelsesinteresser. Det åbne land i kommunen bærer præg af at være bynært og flere områder er udsat for et stort pres i form af megen færdsel og aktivitet og dermed nedslidning. De grønne kiler går på tværs af kommunegrænserne og er forbeholdt almene rekreative formål.

De store kolonihaveområder i kommunens sydlige del anses for fuldt udbyggede og fastholdes i nuværende udstrækning.

Miljøvurdering og anbefalinger

Det vurderes, at kommuneplanforslaget tager vidtrækkende hensyn til at opfylde de opstillede målsætninger og retningslinjer i Planstrategien, Regionplanen og Fingerplan 2007 i en balance mellem benyttelse og beskyttelse.

Kombinationen af målsætningen om at beskytte kommunens landskabs-, natur- og kulturværdier og retningslinjerne for administrationen af disse værdier vurderes overordnet som tilstrækkelige til at sikre kommunens grønne arealer mod ødelæggelse eller væsentlig forstyrrelse. Hvorvidt specifikke naturinteresser beskyttes i tilstrækkelig grad, afhænger dog af den konkrete planlægning, og det er derfor væsentligt at praksis følger retningslinjerne.

Det er vigtigt, at der sikres god tilgængelighed til de grønne arealer i udviklingen af alsidige rekreative muligheder og arbejdet med at fremme borgernes almene sundhedstilstand. Kommunens fokus på at skabe gode rammer for en aktiv livsstil gennem rekreative oplevelser vil ud over de fysiske sundhedsgevinster også kunne bidrage til større mental

trivsel samt kunne skabe en større bevidsthed om kommunens natur- og kulturværdier og dermed bidrage til en øget lokal tilknytning og interesse for at bosætte sig i kommunen.

Retningslinjen om at sikre en klar adskillelse af by og land vil have en positiv effekt i forhold til oplevelsen af det åbne land og de landskabsmæssige karakteristika.

Det vurderes, at kommunen er meget progressiv i sine målsætninger om at alle kommunale arealer, og hvis det er muligt også de bortforpagtede arealer i det åbne land, skal drives ud fra miljøvenlige og bæredygtige principper. Det kan anbefales, at der i forbindelse med målsætningen om at skabe et grønne byrum arbejdes målrettet med biofaktorer.

Natur og miljø

Indledning

Ballerup Kommune har som overordnet mål at sikre en bæredygtig udvikling. Det betyder, at kommunen vil tage hensyn til natur og miljø i forbindelse med de aktiviteter, som foregår i kommunen. Natur og miljøbeskyttelse skal her forstås i bred forstand. Både som reduktion af virksomhedernes påvirkning af deres omgivelser gennem udledning af miljøskadelige stoffer m.v. og som beskyttelse af søer, vandløb, naturområder osv.

Som et led i arbejdet med at forbedre naturen og kommunens grønne udtryk har Ballerup Kommune udarbejdet en grøn plan, som bl.a. indeholder en målsætning om at sikre naturværdierne og stoppe tabet af biologisk mangfoldighed. Den grønne plan følges op af en årlig handlingsplan, hvori nye indsatsområder indgår.

Ballerup Kommune er også med i Green Cities, som er et samarbejde mellem kommuner, der vil gøre en ekstra indsats for at beskytte og forbedre miljøet og arbejde langsigtet med at udvikle et bæredygtigt lokalsamfund.

Ændringer i forhold til tidligere kommuneplanlægning

Kommuneplanforslaget indeholder ikke væsentlige ændringer på natur- og miljøområdet i forhold til Regionplan 2005 og Fingerplan 2007. Retningslinjer overføres uændret fra Regionplan 2005.

Miljømål

Ballerup Kommune har opstillet en række målsætninger for natur- og miljøområdet. Kommunen vil bl.a.:

- Etablere ny natur
- Bevare spredningskorridorer og økologiske forbindelser
- Stoppe tabet af biologisk mangfoldighed inden 2020
- Bekæmpe invasive arter, herunder Kæmpe-Bjørneklo
- Udarbejde plejeplaner for naturområder
- Reducere udledningen af næringsstoffer og miljøbelastende stoffer

Ballerup Kommune vil derudover styrke koordineringen mellem lokalplanlægningen, byggesagsbehandlingen og miljø-sagsbehandlingen for at reducere miljøbelastningen fra virksomheder. Kommunen vil også klassificere virksomheder i henhold til Miljøministeriets vejledning, så det bliver muligt at opnå den mest miljørigtige placering af de forskellige virksomhedstyper.

Miljøstatus

Ballerup Kommunes naturværdier er i overvejende grad knyttet til småskove, vandhuller, moser, overdrev, søer og enge. Dertil kommer en række kulturhistoriske elementer som levende hegn og diger, der fungerer som småbiotoper, og dermed bidrager til den biologiske mangfoldighed. Kommunen er også karakteriseret ved en lang række grønne forbindelser og bæltter i form af fx grønne stiforbindelser, parkområder, friarealer, åbne vandløb, sammenhængende beplantning og skovbeplantninger. Der er i forbindelse med S-banens udbygning etableret faunapassager.

I den kommende planperiode skal lokaliteter, som er beskyttet af Naturbeskyttelsesloven, kortlægges og data opdateres.

Der er i Ballerup Kommune ikke udpeget nogen internationale naturbeskyttelsesområder (Natura 2000).

Kommuneplanforslaget indeholder retningslinjer for naturværdier og beskyttet natur. Retningslinjerne fastlægger, at naturen, herunder spredningskorridorer og lavbundsarealer, skal bevares ved at begrænse byggeri m.v. i områderne og søges udviklet gennem etablering af naturområder og småbiotoper. Retningslinjerne fastlægger også, at der skal sikres god offentlig adgang til naturområderne.

Retningslinjer for grundvand, spildevand, vandløb, søer bliver fastsat på grundlag af den statslige vandplanlægning. Indtil da er Regionplanens retningslinjer gældende. De falder dermed uden for rammerne af denne miljøvurdering.

Miljøvurdering og anbefalinger

Overordnet set vurderes det, at kombinationen af målsætningen om at beskytte kommunens natur og retningslinjerne for administrationen af disse værdier, er tilstrækkelige til at sikre kommunens naturområder mod ødelæggelse eller væsentlig forringelse.

Kommuneplanforslaget lægger i høj grad vægt på beskyttelsesinteresser. Således kan der kun undtagelsesvis tillades byggeri eller andre ændringer i udpegede beskyttelsesområder, og bygninger og anlæg skal udformes med hensyntagen til naturværdierne. Det kan i høj grad bidrage til at sikre områdernes naturværdier og undgå en øget fragmentering af naturområderne. Udarbejdelsen af plejeplaner vil også kunne bidrage positivt til bevarelse og udvikling af kommunens natur.

Retningslinjerne fastlægger, at der ikke må foretages ændringer som overskærer spredningskorridorer, medmindre der sikres kompenserende foranstaltninger. Det kan medvirke til, at spredningsmulighederne for flora og fauna sikres mod forringelser. Målsætningen om at eksisterende spredningskorridorer skal forbedres og nye etableres kan yderligere bidrage til flora og faunas muligheder for at spredes. Fx vil kommunen arbejde på, at der sikres så optimale betingelser som muligt for dyre- og plantelivets fri passage mellem de grønne områder, eksempelvis gennem etablering af faunapassager og ledelinjer ved større trafik anlæg. Kommunens målsætninger for den grønne struktur og grønne byrum kan også bidrage til at øge den biologiske mangfoldighed og spredningsmulighederne (se også afsnittet om den grønne struktur og afsnittet om bymiljø og byliv).

Kommuneplanforslaget opstiller en målsætning om at bekæmpe invasive arter herunder kæmpe-bjørneklo. Det sker fordi invasive arter kan udgøre et alvorligt problem for den biologiske mangfoldighed, da de invasive arter kan fortrænge hjemmehørende arter og derved forrykke den økologiske balance. Kæmpe-bjørneklo danner tætte bevoksninger, hvorved der skygges for alt andet, og dermed fortrænges anden flora. En effektiv bekæmpelse af kæmpe-bjørneklo og andre invasive kan derfor bidrage positivt til den biologiske mangfoldighed i Ballerup Kommune.

Retningslinjerne for lavbundsarealer og den deraf følgende administrative praksis kan i vid udstrækning bidrage til, at lavbundsarealer friholdes for byggeri og anlæg. Dermed skaber retningslinjerne rammerne for, at byggeri og anlæg ikke kommer til at forhindre en genskabelse af det naturlige vandstands niveau. Målsætningen om at anvende vådområder som led i afledning og rensning af overfladevand spiller fint sammen med de principper for bæredygtighed, som er indarbejdet i kommuneplanen.

Kommunens målsætning om at reducere udledningen af næringsstoffer og miljøfremmede stoffer til vandmiljøet ved at sikre, at de kommunale arealer dyrkes og holdes efter miljørigtige principper, kan bidrage til en bæredygtig udvikling. Det er samtidig vigtigt at understrege, at kommunen ikke ved egen kraft kan sikre et bæredygtigt vandmiljø, men er afhængig af nationale reguleringer af især landbrugets udledning af næringsstoffer til naturen.

Målsætningen om at sikre offentlighedens adgang til naturområderne kan medvirke til at forbedre befolkningens muligheder for rekreation og dermed bidrage til at forbedre folkesundheden. Dermed kan retningslinjerne for naturværdier og beskyttet natur bidrage til at realisere kommunens målsætning om at være Danmarks sundeste kommune. Offentlighedens adgang til naturområderne bør altid afvejes i forhold til naturens sårbarhed. Herunder skal den nødvendige information om færdsel i naturen under hensyntagen til flora og fauna stilles til rådighed for offentligheden.

Erhverv og uddannelse

Indledning

Ballerup Kommune vil arbejde for fortsat at være en attraktiv erhvervskommune. Det skal bl.a. ske ved at satse på vidensintensive og innovationsorienterede erhverv, hvor kommunen i forvejen står stærkt.

Samtidig ønsker kommunen at sikre gode lokaliseringmuligheder for iværksættere og mindre virksomheder, så det lokale erhvervsliv forbliver levedygtigt.

Som et led i at fremme en bæredygtig udvikling vil Ballerup Kommune også arbejde for en bæredygtig erhvervsudvikling. Det skal bl.a. ske ved at prioritere de stationsnære områder i forbindelse med lokalisering af virksomheder, skærpe kravene til nye bygningers energiforbrug samt gå i dialog med virksomhederne. Kommunen har til det formål oprettet et klimanetværk for virksomheder. Netværket skal inspirere til energibesparende tiltag.

Ballerup Kommune ønsker også at satse på uddannelse og vil i den forbindelse undersøge mulighederne for at etablere et 'Campus Ballerup', hvor studerende og virksomheder kan finde sammen.

Ændringer i forhold til tidligere kommuneplanlægning

Kommuneplanforslaget skaber rammerne for en række nye projekter og handlemuligheder på erhvervsområdet, herunder:

- Arealerne omkring Kildedal Station overføres til byzone og bebyggelsesprocenten fordobles
- Udpegning af områder til butikker som forhandler særligt pladskrævende varer ved Tempovej/Energivej, Yderholmen og Hindsgaulcentret

Derudover giver kommuneplanforslaget mulighed for fortætning af eksisterende erhvervsejendomme langs en akse omkring Malmparken og Lautrupparken fra Ballerup Boulevard i syd til Borup-Lautrupvang i nord.

Miljømål

Ballerup Kommune har opstillet en række målsætninger for den fremtidige udvikling af erhverv og uddannelse. Kommunen vil bl.a.:

- Satse på stationsnær lokalisering og god kollektiv trafikbetjening
- Placere større erhvervsområder ved det overordnede vejnet
- Formindske miljøgener fra virksomheder
- Arbejde for at særligt forurenende virksomheder ikke placeres i kommunen
- Forskønne ældre industriområder

Miljøstatus

Igennem en årrække er der gradvist sket en udfasning af de traditionelle miljøbelastende produktionserhverv til fordel for virksomheder inden for administration og service.

Ballerup Kommune er også karakteriseret ved at have relativt mange store, vidensbaserede og internationale virksomheder inden for især IT og telebranchen samt Life Science- og medicobranschen. Derudover er en stor del af arbejdspladserne beliggende i egentlige erhvervsområder. Der er registreret i alt 4498 virksomheder i Ballerup Kommune.

Ballerup Kommune er tæt på at være udbygget på erhvervsområdet, og der er ikke mange ubebyggede erhvervsarealer tilbage. I den kommende planperiode vil der derfor blive inddraget nye arealer, mens eksisterende arealer skal fortættes.

Miljøvurdering og anbefalinger

Overordnet set vurderes det, at kommuneplanforslaget i høj grad kan medvirke til at fremme en bæredygtig udvikling af kommunens erhvervsliv. I udviklingen af kommunens erhvervsliv inddrager kommuneplanforslaget således principper om bæredygtighed, energibesparelser og sundhed. Bl.a. ved at koordinere byudviklingen og den trafikale infrastruktur, satse på god kollektiv trafikbetjening af erhvervsområderne og gå i dialog med virksomhederne om energibesparelser.

Målsætningen om især at satse på vidensintensive og innovationsorienterede erhverv og målet om, at særligt forurenende virksomheder ikke skal placeres i kommunen, kan være med til at sikre en mere bæredygtig udvikling i forhold til befolkningen og menneskers sundhed med hensyn til støjgener, lugtgener, gener fra tung transport og udledning af sundhedsskadelige stoffer.

Kommuneplanforslaget prioriterer byomdannelse og byfortætning af de eksisterende erhvervsområder i stedet for udlæg af nye erhvervsarealer. Dermed vil byspredning kunne undgås. Kommuneplanforslaget lever dermed op til målsætningerne i Fingerplan 2007 såvel som planlovens bestemmelser for byudvikling.

Ved at prioritere de stationsnære områder i forbindelse med omdannelse af erhvervsområder og ved lokalisering af nye virksomheder bidrager kommuneplanforslaget til, at nye arbejdspladser placeres stationsnært og trafikmæssigt hensigtsmæssigt. Det kan medvirke til at reducere energiforbrug i forbindelse med transport og dermed udledning af CO₂. Samtidige sikrer en prioritering af de stationsnære områder, at kommuneplanforslaget lever op til retningslinjerne for stationsnære områder i Fingerplan 2007.

Det vurderes derfor som bæredygtigt, at kommunen vil udvikle et nyt erhvervsområde ved Kildedal Station med høj bebyggelsesprocent. Det vil sikre, at mange arbejdspladser lokaliseres stationsnært. Dermed begrænses behovet for transport i egen bil til og fra arbejde. Samtidig betyder den høje tæthed, at behovet for at udlægge nye arealer begrænses.

Ved at placere større erhvervsområder ved det overordnede vejnet sikrer kommuneplanforslaget, at erhvervsområderne placeres trafikmæssigt hensigtsmæssigt, og at risikoen for gener fra trafik, især tung trafik, reduceres. Dermed kan kommuneplanforslaget bidrage til at forbedre borgernes sundhed.

Målsætningen om forskønnelse af ældre industriområder kan have en positiv indvirkning på menneskers sundhed, især hvis der etableres gode friarealer, og der lægges stor vægt på områdernes oplevelsesmæssige og æstetiske kvaliteter.

Lokal trafik og trafikstøj

Indledning

Ballerup Kommune er sig bevidst om den store betydning, som trafikken har for energiforbruget, CO₂-udledningen og støj. Men samtidig gør kommunens geografiske placering det meget vanskeligt at gøre noget for at reducere den regionale trafik, da den regionale trafik i høj grad er afhængig af faktorer, som ligger uden for kommunens kontrol.

Derfor vil Ballerup Kommune satse på at fremme en bæredygtig lokal trafik ved at understøtte den kollektive trafik og brug af cykler som alternativer til bilen på de lokale ture.

Ændringer i forhold til tidligere kommuneplanlægning

Kommuneplanforslaget skaber rammerne for en række nye projekter og handlemuligheder, herunder:

- Anlæg af ny adgangsvej til den tidligere Værløse Flyvestation
- Anlæg af nye adgangsveje til erhvervsarealerne ved Kildedal Station

Miljømål

Ballerup Kommune har opstillet en række målsætninger for den fremtidige vejbetjening. Kommunen vil bl.a. arbejde for:

- at det overordnede vejnet med forbehold for den værste spidstimebelastning kan tilbyde en hurtig og jævn afvikling af trafikken
- at det kommunale net af trafikveje kan forbinde bydelene og give nem adgang til det overordnede vejnet
- at nettet af trafikveje kan sikre fredelige lokalområder uden gennemkørende trafik og muliggøre udpegningen af zoner med nedsat hastighed
- at der i forbindelse med ibrugtagningen af nye erhvervsområder kan anlægges de nødvendige adgangsveje
- at reducere trafikstøjen ved boliger langs kommunens veje

Miljøstatus

Der er ca. 200 km vej i Ballerup Kommune inkl. de statslige motorveje, landeveje og de private veje.

Med kommunalreformen har Ballerup Kommune overtaget en række af de tidligere amtsvejsstrækninger. Det drejer sig om Knardrupvej, Kildedalsvej, Smørum Parkvej, Skovvej, Klausdalsbrovej, Ballerup Byvej øst for Ring 4, Skovlunde Byvej samt Ballerup Boulevard fra Ring 4 mod øst.

Ballerup Kommune har i 2006 foretaget en kortlægning af støj fra veje og jernbaner i kommunen, som viste, at et betydeligt antal boliger er udsat for støj, som overskrider Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier. Kommunen har udarbejdet en handlingsplan for reduktion af trafikstøj ved boliger langs kommunens veje. Handlingsplanen giver forslag til, hvordan støjen kan mindskes over de næste 5 år.

Miljøvurdering og anbefalinger

Ballerup Kommune har allerede vurderet, at forbindelsen fra Værløse Flyvestation til Knardrupvej med fordel kan ske ved Junghøjvejs nuværende tilslutning med en linieføring nord om Højengen og Vejlegård frem til hangaren med krydsning af Jonstrup Å vest for denne.

Ballerup Kommune har ligeledes vurderet, at arealerne nordvest for Kildedal Station kan forsynes via et nyt signalreguleret kryds på Måløv Byvej ved Sørup. Krydset kan give adgang til erhvervejendomme såvel nord som syd for Frederikssundsvejen. Arealet nordøst for stationen kan vejbetjenes via en forlængelse af Måløv Teknikerby over den private erhvervejendoms forurenede område.

Vejanlæggenes præcise indvirkning på miljøet kan ikke vurderes på dette overordnede niveau. Der kan derfor kun peges på forhold, der bør være opmærksomhed omkring i den videre planlægning. I forbindelse med detailprojekteringen bør man så vidt, det er muligt vælge en linieføring, der belaster miljøet mindst muligt, dvs. reducere de negative påvirkninger fra støj, øge trafikikkerheden, reducere den negative påvirkning på menneskers sundhed, landskab og flora og fauna m.v. Derfor bør mulighederne for alternative tracéer undersøges. Hvis vejprojektet er VVM-pligtigt, vil der i VVM-rapporten blive redegjort for konkrete afbødende foranstaltninger.

Området ved Kildedal Station er udpeget som et område med særlige drikkevandsinteresser. Der er derfor risiko for, at vejen kan have en negativ indvirkning på drikkevandet både i anlægsfasen og driftsfasen. I den videre planlægning bør det vurderes om der skal iværksættes afbødende foranstaltninger, fx i form af at nedbør ledes til forsinkelsesbassiner med impermeabel bund.

Samtidig bør vejanlæggenes visuelle påvirkning af omgivelserne indgå i planlægningen, som en selvstændig parameter. Der skal især være opmærksomhed omkring skilte og afmærkninger påvirkning af det visuelle miljø.

I forbindelse med anlæg af veje og øvrige trafik anlæg skal der bruges en del ressourcer i form af energi til entreprenørmaskiner, byggematerialer (opførelse) osv., hvilket vil medføre en negativ miljøpåvirkning i form af bl.a. øget udledning af CO₂. Det vurderes dog, at miljøpåvirkningen ikke vil være større, end hvad der i almindelighed må forventes ved etablering af sådanne anlæg.

I forhold til trafikstøj vurderes det, at de opstillede målsætninger og retningslinjer for reduktion af trafikstøj er i overensstemmelse med de nationale mål på området, og kan bidrage til at reducere uhensigtsmæssige støjpåvirkninger. Der er derfor taget planmæssigt højde for, at Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for støj kan overholdes. Der er i støjhandlingsplanen ligeledes taget højde for, at støj mest effektivt kan undgås eller dæmpes ved kilden frem for ved afskærmning af arealer med støjfølsom anvendelse.

Overvågning

Ifølge Lov om Miljøvurdering af planer og programmer § 11 skal myndigheden overvåge de væsentlige miljøpåvirkninger af planens eller programmets gennemførelse. Som udgangspunkt skal overvågningen i forbindelse med en kommuneplan ske i forbindelse med den 4-årige løbende revision af planen, og der skal kun undtagelsesvis iværksættes overvågning udover den overvågnings-indsats, der i øvrigt foregår inden for de forskellige sektorer med registrering og indsamling af data. Mange af de beskrevne miljøparametre vil blive overvåget gennem sektoradministrationen, almindelige tilsyn, byggesagsbehandling og øvrig sagsbehandling fx i henhold til Miljøbeskyttelsesloven. Derudover kan der i forbindelse med eventuelle miljøvurderinger af konkrete efterfølgende lokalplaner, masterplaner og lignende blive opstillet mere detaljerede overvågningsprogrammer. Miljøforhold varetages yderligere i VVM-screening af større projekter i henhold til VVM-bekendtgørelsen.



HOVEDSTRUKTUR

FORSLAG TIL KOMMUNEPLAN 2009

ET BÆREDYGTIGT BALLERUP

Bæredygtig udvikling vedrører hele samfundet, og alle kan – og skal – bidrage, hvis vi vil opnå et bæredygtigt samfund. Det vil sige et samfund, som giver de kommende generationer samme muligheder for livsudfoldelse, som vi har haft. Et samfund i balance, hvor ressourcer ikke anvendes hurtigere end de kan fornyes, og hvor klimaet ikke påvirkes af menneskeskabte faktorer.

Ballerup Kommune har i gennem flere år arbejdet for såvel miljømæssig, økonomisk som social bæredygtighed og vil også gøre det fremover. Således videreføres løfterne fra det globale topmøde i Rio i 1992, hvor alle lokale kræfter blev bedt om at lave en lokal udviklingsplan – en Agenda 21 plan, der samtænker den lokale og den globale udvikling.

Green Cities

Ballerup Kommune har indgået et visionært samarbejde med 7 andre kommuner - Green Cities. Vores vision er et samarbejde om en miljømæssig bæredygtig udvikling. Vi vil gøre en ekstraordinær indsats - gennem forpligtende samarbejde og politisk lederskab.

Samarbejdet udfoldes under den grundlæggende parole, at indsatsen for en miljømæssig bæredygtig udvikling skal planlægges, og den skal kunne måles. Derfor tilrettelægges en regelmæssig og uafhængig revision af indsatsen.

Kommunerne har opstillet en række bæredygtighedsområder: jord, grundvand, luft, klima, natur, støj, kemikalier, affald. Til disse områder er der knyttet en række fælles mål, som kommunerne har forpligtet sig til at søge opfyldt. Blandt de fælles mål er

- Vi vil inden 2012 reducere vores vandforbrug i husholdningerne til maksimalt 100 l pr. døgn pr. indbygger
- Vi vil inden 2015 reducere udslippet af CO₂ med 25 % i forhold til 2006
- Vi vil inden 2010 stoppe tabet af biologisk mangfoldighed og vi vil frem mod 2015 øge antallet af prioriterede arter
- Vi vil reducere antallet af boliger med sundhedsskadelig støjbelastning frem mod 2015
- Vi vil udvikle fælles miljømæssigt bæredygtige retningslinjer inden for bygge- og anlægsområdet
- Vi vil miljøcertificere alle kommunernes institutioner og forvaltninger senest i 2015.
- Vi vil inddrage miljømæssig bæredygtighed i alle politikker og serviceområder

Og kommunerne har forpligtet sig til at gøre en indsats for, at både borgere, virksomheder og kommunerne selv handler miljøbevidst og engagerer sig aktivt i en miljømæssig bæredygtig udvikling.

BÆREDYGTIGHEDSSTRATEGI

På grundlag af Green Cities samarbejdet og vores kommunens politiker og programmer har vi udarbejdet en bæredygtighedsstrategi, som udstikker rammerne for kommunens arbejde med bæredygtig udvikling de kommende fire år.

Strategien beskriver, hvad Ballerup Kommune vil gøre for at fremme en bæredygtig udvikling, og udpeger tre indsatsområder: Byerne, færdslen og de grønne kiler.

Strategien retter sig mod Kommunen selv, mod borgere og mod virksomheder. Når det gælder kommunens egen drift, har vi stor indflydelse, men når det gælder borgernes og virksomhedernes adfærd har vi kun begrænset indflydelse. Alligevel tror vi på, at borgere og virksomheder vil være med til at fremme en bæredygtig udvikling af Ballerup Kommune.

DET GLOBALE KLIMA

Det er en realitet, at klimaet på jorden har ændret sig. En global opvarmning er i gang og vi vil se flere ekstreme hændelser i form af bl.a. kraftig nedbør, skybrud, oversvømmelser og stigende vandstand i havene. Mange faktorer peger på, at de menneskelige aktiviteter er en væsentlig årsag til denne globale opvarmning. En af vor tids største udfordringer er derfor at standse denne opvarmning. Men der er allerede sket klimaforandringer, og vi må derfor også tilpasse os konsekvenserne af disse forandringer.

Klimaændringerne forventes at ramme bredt, og der er derfor behov for at alle parter i samfundet - borgere, erhvervsliv, myndigheder - tager udfordringen op. Alle er i et eller andet omfang følsomme over for klimaets påvirkninger.

Kommunalbestyrelsen har erkendt disse realiteter. Det globale klima er derfor et af bæredygtighedsstrategiens temaer. Vi fokuserer på det, Ballerup Kommune kan gøre for at bidrage til at bremse den globale opvarmning og for at tilpasse kommunen til de klimaforandringer, som vi oplever.

Parallelt med kommuneplanlægningen har vi derfor udarbejdet en Klimaplan, der handler om Kommunens indsats for at reducere udledningen af CO₂. Endvidere har vi besluttet, at der skal udarbejdes en Klimatilpasningsplan, men endnu foreligger der ikke en tidsplan for planens færdiggørelse.

KLIMAPLAN

Ballerup Kommune har den langsigtede vision, at det samlede energiforbrug i kommunen, inklusive energi til transport, skal være CO₂-neutralt.

Visionen er konkretiseret i 3 mål:

- at CO₂ udslippet i 2015 er reduceret med 25 % i forhold til 2006. Ballerup Kommune og 7 andre kommuner har forpligtiget sig til dette mål i miljøsamarbejdet Green Cities,
- at CO₂ udslippet i den kommunale virksomhed reduceres med 2 % årligt frem til 2015. Ballerup Kommune har indgået en klimakommuneaftale med Danmarks Naturfredningsforening om denne reduktion, samt
- at el-forbruget i de kommunale bygninger - og dermed det tilsvarende CO₂-udslip - er reduceret med 10 % ved udgangen af 2011 målt i forhold til 2006. Ballerup Kommune har indgået en "kurveknækraftale" med Energisparefonden om denne reduktion.

For at omsætte de vedtagne visioner og målsætninger, så de bliver mere handlingsrettede, er der udarbejdet en klimaplan. Her opstilles konkrete mål og handlinger for udpegede aktiviteter i kommunen, som giver anledning til CO₂-udslip. Det er bl.a. transport, boliger, virksomheder og den kommunale virksomhed.

Varme og energi

Udbygningen af Vestforbrændings fjernvarmenet er det centrale element i udviklingen af varmforsyningen. Fjernvarmen, som er baseret på forbrænding af afflad, erstatter naturgas og oliebaseerede fyringsanlæg. I områder, hvor det ikke er hensigtsmæssigt at etablere fjernvarme, skal mulighederne for udbredelse af alternativ opvarmning med f.eks. jordvarme og solvarme undersøges.

Fjernvarmen forventes også at kunne levere energi til kollektive kølesystemer, som kan erstatte el-drevne systemer til køling af rum og edb-udstyr i virksomhederne.

På energiområdet satses endvidere på vedvarende energikilder, bl.a. solceller og vindmøller.

Virksomheder

Der er mange virksomheder i vores kommune, og gennem deres forbrug af el og naturgas tegner de sig for ca. halvdelen af CO2 udslippet i kommunen. Der er derfor store besparelsesmuligheder gennem omlægning fra naturgas til fjernvarme, anvendelse af fjernvarme til køling og optimering af ventilationsanlæg mv. Dertil skal lægges en ændring af de ansattes adfærd i forhold til forbrug af energi. Der er oprettet et klimanetværk for virksomheder i kommunen. Formålet er gennem oplæg på møder og ved intern sparring mellem virksomhederne at inspirere virksomhederne til energibesparende tiltag.

Nyt byggeri

Ballerup Kommune har besluttet at være med i kredsen af kommuner, som allerede fra 2010 indfører krav om, at nybyggeri skal udføres som lavenergibyggeri i energiklasse 1. Det er et krav, som forventes at blive gældende på landsplan, men først fra 2015. Kommunerne ser ikke grund til at bremse udviklingen af byggeri med lavt energiforbrug. Det vil medvirke til, at byggebranchen udvikler konkurrencedygtige produkter og metoder, og i Ballerup Kommune vil det bidrage til en lavere CO2-udledning.

Kravet om energiklasse 1 vil bl.a. blive formuleret i fremtidige lokalplaner, udarbejdet på grundlag af kommuneplanens generelle rammebestemmelser, og ved kommunens fremtidige salg af grunde til bolig- og erhvervsformål mv.

Ballerup Kommune har allerede sammen med de øvrige kommuner i samarbejdet Green Cities siden 2006 udført eget og støttet byggeri efter regelsættet "Miljørigtigt byggeri – en smal sag". Det omfatter bl.a. krav om energiklasse 2, reduktion af elforbruget samt kvalitetsstyring af byggeriet.

Fremover vil kravet om energiklasse 1 også gælde kommunens egne byggerier, men ambitionen er at gå endnu videre, om muligt i form af 0-energihuse.

Eksisterende byggeri

Opvarmning af den eksisterende bygningsmasse tegner sig for 25 % af CO2 udslippet i kommunen. Store dele af bygningsmassen er bygget før det blev normalt at indarbejde en effektiv varmeisolering. Der er derfor store besparelsesmuligheder ved at gennemføre bygningsforbedringer, som omfatter øget isolering og tætning af bygningerne. Ballerup Kommune vil med oplysning og information samarbejde med boligselskaber og grundejerforeninger om initiativer, som kan fremme reduktionen af bygningernes varmeforbrug.

Borgere og boliger

Borgernes liv og aktiviteter i boligerne giver også en CO2-udledning, fordi der bruges energi til opvarmning, belysning, køkkenudstyr, fjernsyn, computere osv. Og borgernes adfærd spiller en stor rolle for hvor meget der bruges. Derfor vil Kommunen bidrage til målrettede kampagner og andre aktiviteter, som kan informere borgerne om en miljørigtig adfærd i henseende til forbrug, indkøb af udstyr med lavt energiforbrug, bygningsvedligeholdelse og nybyggeri mm.

En kortlægning af forbruget fulgt op af råd og vejledning kan også medvirke til at reducere energiforbruget.

Transport

Biltrafikken i og igennem kommunen er årsag til en stor del af den lokale CO2-udsendelse, men er samtidig et af de områder, hvor Kommunen ikke har myndighed til at gøre særlig meget. Indsatsen koncentrerer derfor om, at fastholde og udbygge de elementer, som kan motivere bilister til at bruge kollektiv transport eller cykle og gå. Der skal skabes attraktive alternativer til bilen.

Bygninger, som indeholder byfunktioner med mange mennesker og dermed har et stort trafikbehov, fx kontorerhverv, kulturinstitutioner, hoteller og kongrescentre, store idrætsanlæg og tæt boligbebyggelse, skal lokaliseres og udvikles i de stationsnære områder omkring S-togstationerne.

Sammen med de øvrige kommuner langs Frederikssundsbanen vil Ballerup Kommune arbejde for at få S-togsbetjening i 5-minutters drift.

Bussystemet skal være et attraktivt alternativ til bilen. Det betyder, at buslinierne dels skal knytte erhvervs- og boligområderne effektivt sammen med stationerne og øvrige regionale trafikknudepunkter, dels give adgang til indkøbscentre, uddannelsessteder, kultur- og fritidsanlæg og andre centrale trafikmål. Kommunen vil ligeledes arbejde for, at der indsættes busser, som anvender en renere teknologi end traditionelle diesel- og gasmotorer. Det kan være motorer, som drives helt eller delvist af biogas eller el.

Ind imellem trafikveje og lokalveje skal stisystemet udbygges. Gode belægninger og linieføringer uden unødige omveje, skal gøre det attraktivt at cykle eller gå på disse stier.

På længere sigt peger Kommunen på, at en letbane i Ringvej 4 og en ny nord-sydgående jernbaneforbindelse i transportkorridoren vest for Måløv er nødvendige for at begrænse den bilbaserede transport af personer og gods.

Samtidig med at det kollektive trafiksystem forbedres er der behov for kampagner rettet mod bilisterne for at tilskynde dem til at anvende af elbiler og andre typer køretøjer, som ikke bruger fossile brændstoffer. Og der skal naturligvis etableres tilstrækkelige muligheder for betjening af denne type køretøjer ved at skabe plads til ladestationer og gasstandere.

Den kommunale virksomhed

Kommunen er selv en stor virksomhed og dermed en stor forbruger af energi. Og selv om vi har tradition for at være en grøn kommune, er der fortsat store muligheder for at spare energi. Det er Kommunalbestyrelsens opfattelse, at en kommune, som offentlig virksomhed, har en forpligtigelse til at gå forrest med konkrete initiativer.

Kommunen har derfor forpligtiget sig til at reducere sit energiforbrug, dels med klimakommuneaftalen med Danmarks Naturfredningsforening dels med kurveknækraftalen med El-sparefonden. Desuden har Kommunen indgået en aftale med DONG Energy om, over en 4-årig periode, at gennemføre en række besparelser og renoveringer i kommunens egne bygninger, som kan bidrage til en reduktion af energiforbruget.

Opsætningen af målere til registrering af forbrug af vand, el og varme i Kommunens bygninger er en central del af denne aftale. Det vil bidrage til at registrere fejl og mangler i bygningernes installationer og udstyr og samtidig skabe et godt fundament for en ansvarliggørelse af bygningernes brugere.

KLIMATILPASNINGSPLAN

Klimaændringer er en realitet, og der vil komme flere, men det er usikkert i hvilket omfang og hvornår det sker. Staten har derfor udarbejdet Strategi for tilpasning til klimaændringer. Formålet er gennem information og organisation at sikre, at myndigheder, erhvervsliv og borgere på bedst mulige grundlag kan tage stilling til, om og i givet fald hvordan og hvornår der skal tages højde for klimaændringerne.

Her i kommunen er vi allerede nu ramt af klimaforandringerne, bl.a. i form af ekstrem nedbør i sommeren 2007. Ikke blot er den målte årlige regnmængde i de seneste årtier steget med ca. 15 %, hvilket betyder at vi skal skaffe mulighed for afledning af mere vand. En endnu større

udfordring er det, at regnen især i sensommeren oftere kommer i form af skybrud eller ekstremregn. Det betyder, at der falder meget store nedbørsmængder på meget kort tid.

Udfordringen herved er enorm. Ikke blot mere vand, men ekstremt meget mere vand på meget kortere tid. Det er forventningen, at nedbørsmængderne yderligere øges med 15 % indenfor årtier.

Hvordan kommer vi af med alt det vand? Kloakker er meget dyre – større kloakker er endnu dyrere at etablere. Større renseanlæg er ekstremt dyre.

Beskyttelsen af vores grundvandsressourcer, og Vandmiljøplanernes målsætninger om forbedret vandmiljø i åer, søer, fjorde og kystområder i årene der kommer, betyder, at vi skal tænke i nye baner. Traditionel spildevandsrensning bliver alt for dyr. Kommunen skal derfor intensivere brugen af bæredygtige løsninger også på spildevandsområdet.

I den kommende spildevandsplan og de kommende handlingsplaner til efterlevelse af den statslige vandplan, skal vi derfor indtænke en buket af lavteknologiske og dermed billigere løsninger i den kommunale spildevandshåndtering. Heldigvis kan mange af disse løsninger spille sammen.

Kommunen vil i den kommende spildevandsplan lægge vægt på spildevandsmetoder, som er baseret på lokal anvendelse af regnvand (LAR-teknikker). Ved at optimere tilbageholdelse, genanvendelse og lokal nedsivning af regnvand kan investeringer i nye kloakker begrænses. Målet er en udjævning af spidsbelastningssituationen ved kraftige regnskyl og dermed at spare omkostninger til udvidelse kloaksystemets kapacitet.

Metoderne er decentrale og består af følgende elementer eller dele heraf:

- grønne tage kan tilbageholde op til 60-80 % af regnvandet,
- regnvandsopsamling kan anvendes til havevanding, toiletskyl mm.,
- lokal nedsivning i form af havedamme, faskiner, trug, grøfter, lavninger og små kanaler kan give mere indholdsrigge udearealer,
- lokal forsinkelse i kanaler, bassiner eller søer, samt
- restafledning fx overløb til eksisterende kloaknet eller grøfter, vandløb eller større søer.

Udbredelse af grønne tage og lokal nedsivning skal derfor være højt prioriterede kommunale mål. Men en begrænsning af hårde overflader – uden brug af LAR-teknikker - er et vigtigt mål i sig selv, idet de mange flotte, faste belægninger ved såvel boliger, virksomheder og bymiljøer har skabt yderligere behov for afledning af overfladevand. Midlerne kan være bestemmelser i Spildevandsplan og evt. lokalplaner samt evt. økonomiske tilskyndelser til at afkoble regnvand fra kloaknettet, fx i form af en nedsat afledningsafgift, der afspejler den besparede investering i ny kloakering.

Som byg- og driftsherre har Ballerup Kommune mulighed for at gå foran og vise gode eksempler.

Med brugen af LAR-teknikker udjævnes spildevandsafstrømningen, og der bliver færre ekstrembelastninger i vores vandløbssystemer. Vandløbenes miljø kan derfor forbedres gennem fysiske tiltag i vandløbene f.eks. genslyngning, indsnævring, beplantning langs bredderne, bedre geniltning, fjernelse af blød bund og udlægning af grus- og stenbund.

For at rense overfladevandet er der brug for større lavvandede vådområder, hvor den naturlige plantevækst i form af tagrør og dunhammer mv. er meget effektive og billige måder at tilbageholde næringsstoffer, der ellers ville belaste vandløb, søer og kystmiljøer.

Gevinsterne for kommunen er mange. Vi vil få større biologisk mangfoldighed, idet vådområderne tilbyder nye og forbedrede levesteder for en lang række truede dyre- og

plantearter. Også en øget lokal grundvandsdannelse er en stor gevinst for kommunen. Den helt kontante gevinst er millionbesparelser på dyre kloakker og renseanlæg.

På grund af de forventede højere temperaturer kan der forventes et behov for en ændret energiforsyning med henblik på mindre vinteropvarmning og mere sommerkøling.

MILJØVURDERING AF KOMMUNEPLANEN

Kommuneplanens virkning på miljøet er blevet vurderet, og for at gøre den så bæredygtig som mulig er miljøvurderingen blevet gennemført sideløbende med udarbejdelsen af planen. I processen er nabokommuner og andre myndigheder hørt om de havde idéer og forslag til supplerende emner, som burde belyses. Det har ikke været tilfældet.

Miljøvurderingen har desuden været med til at sikre bedre sammenhæng mellem kommunens overordnede mål, strategier og beslutninger - på tværs af de forskellige sektorer og serviceområder.

Detaljeringsgraden af miljøvurderingen svarer til det strategiske niveau som kommuneplanen befinder sig på. Miljøvurderingen er således overordnet og tværgående. Derefter vil de lokalplaner, som vil blive udarbejdet på grundlag af kommuneplanens rammebestemmelser, blive miljøvurderet mere dybtgående og kvantitativt.

Miljøvurderingen fokuserer på aktiviteter og initiativer, der kan forventes at påvirke miljøet:

- **Det regionale perspektiv**

Det tilstræbes at opretholde balancen mellem by og land samt mellem bosætning og erhverv.

- **By og land**

Der ændres ikke på den nuværende afgrænsning af by- og landområder bortset fra den allerede planlagte inddragelse af arealerne i Måløv Knudepunkt. Landområdet omkring Jungshøjvej nord for Måløv kan på grund af Fingerplan 2007 på sigt inddrages i byområdet, men det er en langsigtet planlægning, som ikke kan miljøvurderes nu.

- **Bolig og erhverv**

Det kan blive aktuelt, helt eller delvis at ændre anvendelsen af de mindst stationsnære byområder, således at planlagte, men endnu ikke ibrugtagne erhvervsområder konverteres til boligformål.

- **Stationsnære områder**

Der vil blive sat fokus på fortætning i de stationsnære områder. De eksisterende bymidter skal udvikles med en øget tæthed, men der er endnu ikke konkrete planer. Omkring Kildedal Station vil der blive lagt op til en fordobling af bebyggelsesprocenten.

- **Aktivering af fritidslandskabet**

I kommuneplanen skabes der mulighed for realisering af et fritidslandskab i Harrestrup Ådal. Fritidslandskabet skal bygge på flersidig anvendelse, hvor der kan indplaceres forskellige almene fritidsaktiviteter og etableres en foreningsdrevet golfbane. Samtidig hermed øges naturindholdet gennem naturgenopretning og udlæg af større områder til tilbageholdelse af regnvand.

- **Overordnet trafik**

Anlæg af Frederikssundsmotorvejen vil påvirke miljøforhold i Ballerup Kommune positivt, idet Frederikssundsvej aflastes og gennemfartstrafikken og den dermed forbundne støj mindskes. Motorvejen vil løbe syd for kommunegrænsen mod Albertslund og Egedal og på en strækning på ca. 1 km gennem Ballerup Kommune. Miljøpåvirkningen er vurderet i den VVM-redegørelse, som Vejdirektoratet har udarbejdet. En forbindelsesvej mellem

motorvejen og Frederikssundsvejen i transportkorridoren - Tværvej - vil kun forløbe i Ballerup Kommune på en meget kort strækning syd for Kildedal Station.

- **Lokal trafik**
Såfremt byudviklingen af det sydlige område på Flyvestation Værløse bliver realiseret er der behov for en ny vejforbindelse herfra til Knardrupvej.
- **Cykelpolitik**
Kommunen har vedtaget en cykelpolitik med henblik på at cyklen vælges før bilen.
- **Trafiksikkerhedsplan**
Kommunen har vedtaget en trafiksikkerhedsplan. En række tiltag af hensyn til trafiksikkerheden har tillige en positiv indflydelse på miljøet, f.eks. reduceret støj.
- **Støj**
Kommunen har gennemført en støjkortlægning, som lægger op til en reduktion af støjpåvirkningen langs en række stærkt trafikerede veje.
- **Grøn Plan**
Kommunen har udarbejdet en Grøn Plan med henblik på en sikre og forbedre de grønne byrum, grønne forbindelser samt det åbne lands natur- og landskabsområder.
- **Vand**
Den statslige vandplan vil fastsætte miljømål for grundvand, vandløb og vådområder - formodentlig ultimo 2010. I Kommuneplan 2009 er målsætningerne for vandforsyning uændrede i forhold til Kommuneplan 1998.
- **Energi- og varmforsyning**
I Kommuneplan 2009 er indarbejdet målsætninger vedr. energi- og varmforsyningen med henblik på at reducere CO₂-udledningen.
- **Spildevand**
I Kommuneplan 2009 er indarbejdet målsætninger vedr. spildevandssystemet, bl.a. med henblik på at reducere mængden af regnvand, som skal afledes gennem spildevandssystemet.
- **Tekniske anlæg**
Der er ikke planer om at lokalisere virksomheder eller tekniske anlæg med særlige beliggenhedskrav eller VVM-anlæg i kommunen.

DEMOKRATISK TRADITION OG BORGERINDDRAGELSE

Nærdemokrati og borgerinddragelse er centrale begreber i dialogen mellem borgerne og Kommunen – og mellem borgerne indbyrdes. Gennem mange år har det – i utallige afskygninger – været et naturligt element i forbindelse med forskellige udviklingsprojekter og tiltag i kommunen. De mange fælleshuse og mødesale rundt om i bebyggelser og lokalområder er en god ramme for samvær og dialog.

Ballerup Kommune har en lang og god tradition for at inddrage borgerne i mange forskellige sammenhænge, fx i forbindelse med planlægning og udbygning af boligområder. Inddragelse og nærdemokrati vil også fremover være højt prioriteret, bl.a. med baggrund i den Strategi for Nærdemokrati, som Kommunalbestyrelsen vedtog i december 2008. Det er dermed cementeret, at borgerinddragelse er noget Kommunen tager alvorligt, og ikke kun er noget, der sker hvert 4. år i forbindelse med kommunevalget.

Link til www.ballerup.dk/naerdemokrati

Lokale samarbejdspartnere

Kommunen har en løbende dialog med mange lokale aktører om store og små spørgsmål.

I det politiske liv drages stor nytte af den kompetence og erfaring som borgernes repræsentanter i grønt råd, ungdomsråd, integrationsråd, ældreråd, handicapråd m.fl. kan videregive på vegne af de pågældende befolkningsgrupper.

Blandt vore gode samarbejdsparter er også bydelsrepræsentanter som Skovlunde Lokalråd og Måløv Bylaug, ligesom vi i lokale sager også har gavn af samarbejdet med grundejerforeninger, landsbylaug, afdelingsbestyrelser og andre deltagere i det boligsociale arbejde eller andre talsmænd for mindre lokalområder. Det samme gælder de gode kræfter, der gør en stor indsats inden for det humanitære og frivillige arbejde.

Endelig er forældrebestyrelser, brugerråd, interesseorganisationer og foreninger nyttige sparringspartner, som også fremover skal være med til at sikre, at der er sammenhæng mellem borgernes ønsker og behov og kommunens planlægning i bred forstand.

Skovlunde Medborgerhus og Ungdomshuset Vognporten

To eksempler på borgerinddragelse i dagligdagen, er Skovlunde Medborgerhus og Ungdomshuset Vognporten med spillestedet Baghuset.

Placeret i Skovlunde Center Syd, som nabo til biblioteket, er Skovlunde Medborgerhus i dag et godt eksempel på kommunens bestræbelser på at skabe fællesskaber, hvor medindflydelse og -inddragelse er i højsædet.

Skovlunde Medborgerhus styres - i samarbejde med den daglige leder - af en demokratisk valgt styregruppe med repræsentanter for Skovlunde Lokalråd, Skovlunde Bibliotek og Skovlundes borgere. Medborgerhuset fungerer som et kulturelt og socialt samlingssted for bydelens borgere; et åbent hus - hvor alle kan deltage i husets aktiviteter uden at være medlem af eller organiseret i en forening.

I huset gennemføres hvert år en lang række aktiviteter såsom cafe, foredrag og debatmøder, musikarrangementer, teater, udstillinger mm. Aktiviteter der alle er besluttet af brugerne af huset.

Et andet sted, hvor aktiviteterne defineres af borgerne og brugerne er i Ungdomshuset Vognporten, der er indrettet i Reehs Baghus i Ballerup Bymidte. Huset, der er tilholdssted for kommunens Ungdomsråd, drives af de unge borgere selv, uden indblanding fra voksne og er et bevis på, at medindflydelse går hånd i hånd med medansvar, og at lysten til at engagere sig i byens forhold ikke kun er et voksenanliggende.

I de seneste år er der blevet etableret en kobling mellem Vognporten og spillestedet Baghuset, som bl.a. betyder, at der hver torsdag aften, afholdes koncerter med lokale bands for byens unge borgere arrangeret af byens unge borgere. Herved har Baghuset, der igennem mange år, bl.a. har fungeret som spillested for folke-, jazz-, rock- og klassisk musik, fået tilført endnu en "musikdimension" og nyt liv, samtidig med, at spillestedet er med til at forankre kommunens indsats med at inddrage byens (unge) borgere.

BALLERUP KOMMUNE I DEN REGIONALE SAMMENHÆNG

EN KOMMUNE I HOVEDSTADSREGIONEN

Ballerup Kommune ser sig selv som en integreret del af landets hovedstadsregion med alle de muligheder, problemer og udfordringer, det medfører. I mere en halvtreds år har kommunens planlægning og byudvikling været påvirket af nærheden til København. Midt i forrige århundrede blev egnen inddraget i forstadsudbygningen omkring storbyen. Ud over at varetage vore egne borgeres interesser har Kommunen gennem årene påtaget sig sin del af ansvaret for løsningen af de regionale opgaver. Vi er en del af storbyen.

Inspireret af den oprindelige Fingerplan har Kommunen således tilstræbt en fornuftig balance mellem by og land, som sikrer rekreative muligheder for storbybefolkningen. Og for ikke at ende som en ensidig boligkommune er der gennem årene tilstræbt en vis balance mellem bosætning og erhverv, som vort bidrag til en hensigtsmæssig geografisk fordeling af regionens arbejdspladser. Samtidig har mange institutioner af regional betydning, især inden for uddannelsesområdet, slået sig ned her.

Uanset egen bopælskommune benytter borgerne, når det drejer sig om beskæftigelse, indkøb, kulturoplevelser og fritidsaktiviteter, af tilbud i et større regionalt opland. Eksempelvis strækker virksomhedernes arbejdskraftopland sig typisk i dag ud over hele Sjælland.

Som flere andre er Ballerup Kommune præget af de betydelige trafikstrømme, der især stammer fra den daglige pendling mellem boliger og arbejdssteder.

Ballerup Kommune er ikke ved kommunalreformen i 2007 blevet sammenlagt med andre kommuner, men har overtaget en lang række nye opgaver. På planlægningsområdet skal vi i vores kommuneplanlægning varetage dele af den tidligere regionplanlægning, ligesom der stilles større krav til koordination med regionens andre kommuner.

EN AKTØR I ØRESUNDSREGIONEN

Ikke mindst på grund af Øresundsbroen er markedet for arbejde, bosætning, handel, fritidsliv og kultur er i dag endda blevet nationalt grænseoverskridende. Flere af de vækstvirksomheder, der ligger i Ballerup Kommune, indgår i Øresundsregionens internationalt betydende brancheklynger såsom Medicon Valley. Det samlede befolkningstal bringer regionen op i en ny klasse, som i den internationale konkurrence mellem byer og regioner gør det muligt at tiltrække nye aktiviteter og begivenheder.

Samlet betyder udviklingen af en storbyregion på tværs af landegrænsen, at person- og godstrafikken over sundet er i stadig vækst.

Opgørelser forudser imidlertid, at Øresundsbroens kapacitet, hvad godstransporten angår, er opbrugt allerede i 2018. Regeringen har i 2008 indgået aftale om anlæg af en bro over Femern Bælt med forventet ibrugtagning i 2018. Men beslutningen forudsætter, at der også etableres andre trafik anlæg, så forbindelsen kan indgå i den internationale infrastruktur. I mange år, har der været talt om en ekstra forbindelse på tværs af Øresund mellem Helsingør og Helsingborg, og det er oplagt at se forbindelsen mellem disse to projekter i sammenhæng.

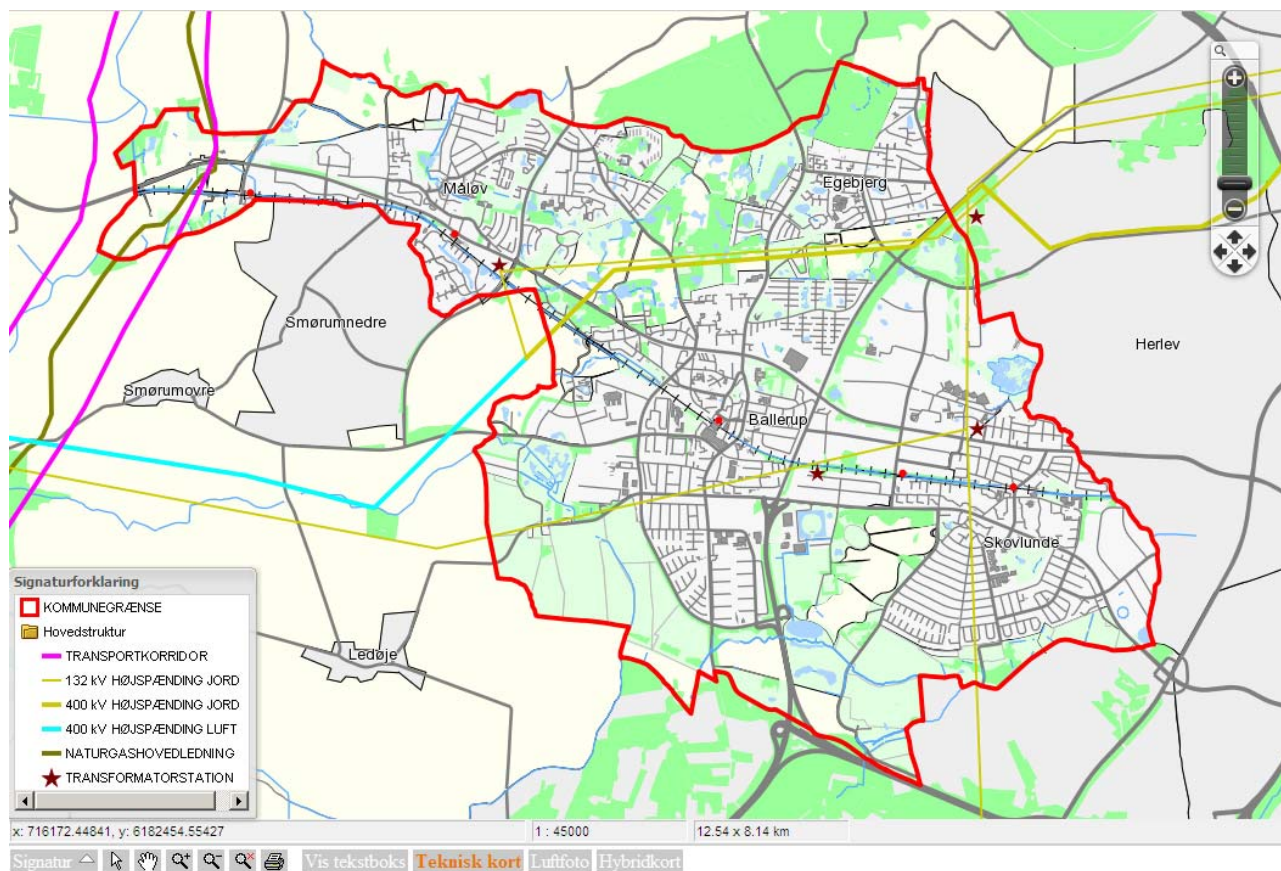
Hvis ikke trafikken på det overordnede vejnet, trods omfattende foretagne og planlagte udvidelser, med det samme skal bryde sammen, må en større del af godstransporten flyttes fra vej til bane.

Ballerup Kommune mener, at de statslige trafikmyndigheder snarest må igangsætte planlægningen af en ny baneforbindelse i transportkorridoren uden om København med det mål både at tilvejebringe en tidssvarende, højhastighedsforbindelse til det øvrige Europa, og at skabe en regional ringforbindelse med effektiv togbetjening af regionens byfingre.

De nye kommuneplaners tidshorisont strækker sig frem til 2020. Af hensyn til planlægningens langsigtede dispositioner er tiden nu inde til, at Ballerup og de øvrige beliggenhedskommuner kan få større klarhed over, hvad en sådan udnyttelse af reservationen i korridoren vil betyde for det omgivende landskab, miljøet og arealanvendelsen.

DEN REGIONALE INFRASTRUKTUR

Den nord-sydgående transportkorridor løber langs kommunens vestligste grænse mod Egedal Kommune. Arealreservationen er et ca. 1 km bredt bælte, der er tiltænkt fremtidige trafik- og forsyningsanlæg. Ballerup Kommune respekterer arealudlægget og de overordnede vilkår for arealernes anvendelse, idet den konkrete afvejning vil ske i forhold til interesserne i den ydre grønne kile, som lokalt er sammenfaldende med transportkorridoren.



Den kollektive transport

Frederikssund-fingeren banebetjenes af S-togsnettet, der i Ballerup Kommune har fem stationer: Skovlunde, Malmparken, Ballerup, Måløv og Kildedal, hvoraf Ballerup og Kildedal har status som knudepunktsstationer.

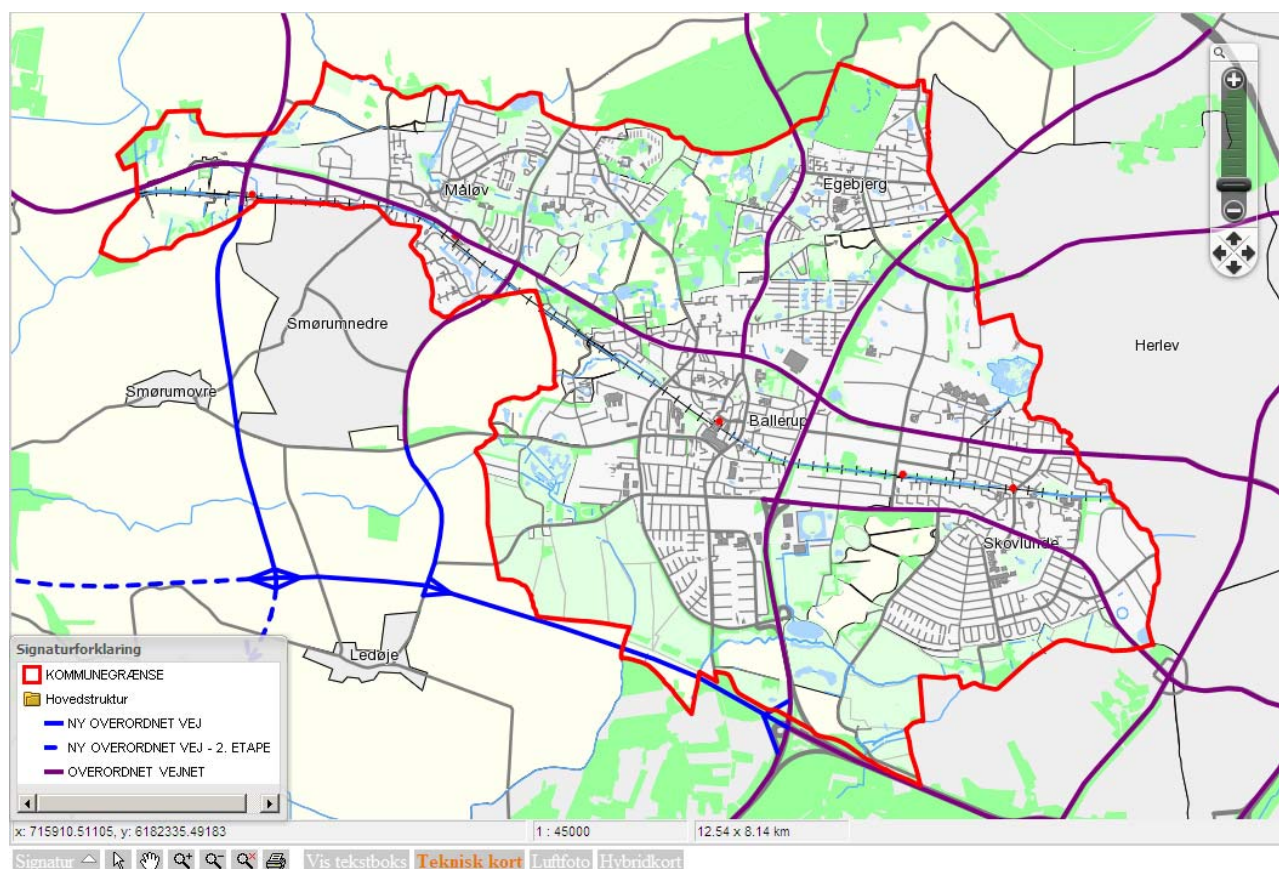
Kommunen betjenes desuden af tre S-buslinier: 350S (Ballerup via Malmparken Station til Dragør), 400S (Lyngby til Hundige) og 500S (Kokkedal til Ørestad). Alle passerer eller har endestation på Ballerup Station. Med udgangspunkt i stationerne Ballerup og Malmparken betjener en række E-buslinier bl.a. det store erhvervsområde omkring Lautrupparken.



Ballerup Kommune støtter planerne for en letbane eller anden skinnebåren betjening langs Ring 3 og anbefaler ud over den omtalte togbane i transportkorridoren, at der etableres en lignende letbaneforbindelse langs Ring 4. Når en overordnet vej forbi Kildedal Station etableres bør S-busnettet suppleres med endnu en regional ringlinie. Kommunen støtter endvidere, at kapaciteten på Frederikssundsbanen øges gennem anlæg af lokale overhalingsspor på strækningen.

Det regionale vejnet

Regionens overordnede vejnet består af radiale veje på langs og ringveje på tværs af byfingrene.



Kommunen hilser det velkomment, at der langt om længe er truffet politisk aftale om udbygningen af Frederikssund-motorvejen. Kommunalbestyrelsen ser frem til at der i 2009 kan vedtages en anlægslov for den første delstrækning, inklusive en motortrafikvejsforbindelse mellem motorvejen og Frederikssundsvej ved Kildedal Station, ligesom det er vort håb, at detailprojekteringen og anlægsarbejderne påbegyndes hurtigt derefter. I konsekvens af aftalen har vi i kommuneplanen undladt at sikre arealreservation til en linjeføring ad Ring 4 og Frederikssundsvej, som forudsat i Fingerplan 2007.

Den nye motorvej vil kun gennemskære kommunen over en ca. 800 m lang strækning gennem et af skovvæsnet ejet areal ved Vestskoven.

Ligesom de eksisterende strækninger Knardrupvej og Kildedalsvej, vil motortrafikvejen fra Kildedal mod syd indgå i en kommende Ring 5 (kaldet Tværvej) mellem Hørsholm i nord og Høje Taastrup i syd. Lokalt placeres vejen uden for transportkorridoren. Da Kildedalsvej allerede er ført under jernbanen vil vejen kun på en strækning af ca. 100 m være beliggende i Ballerup Kommune.

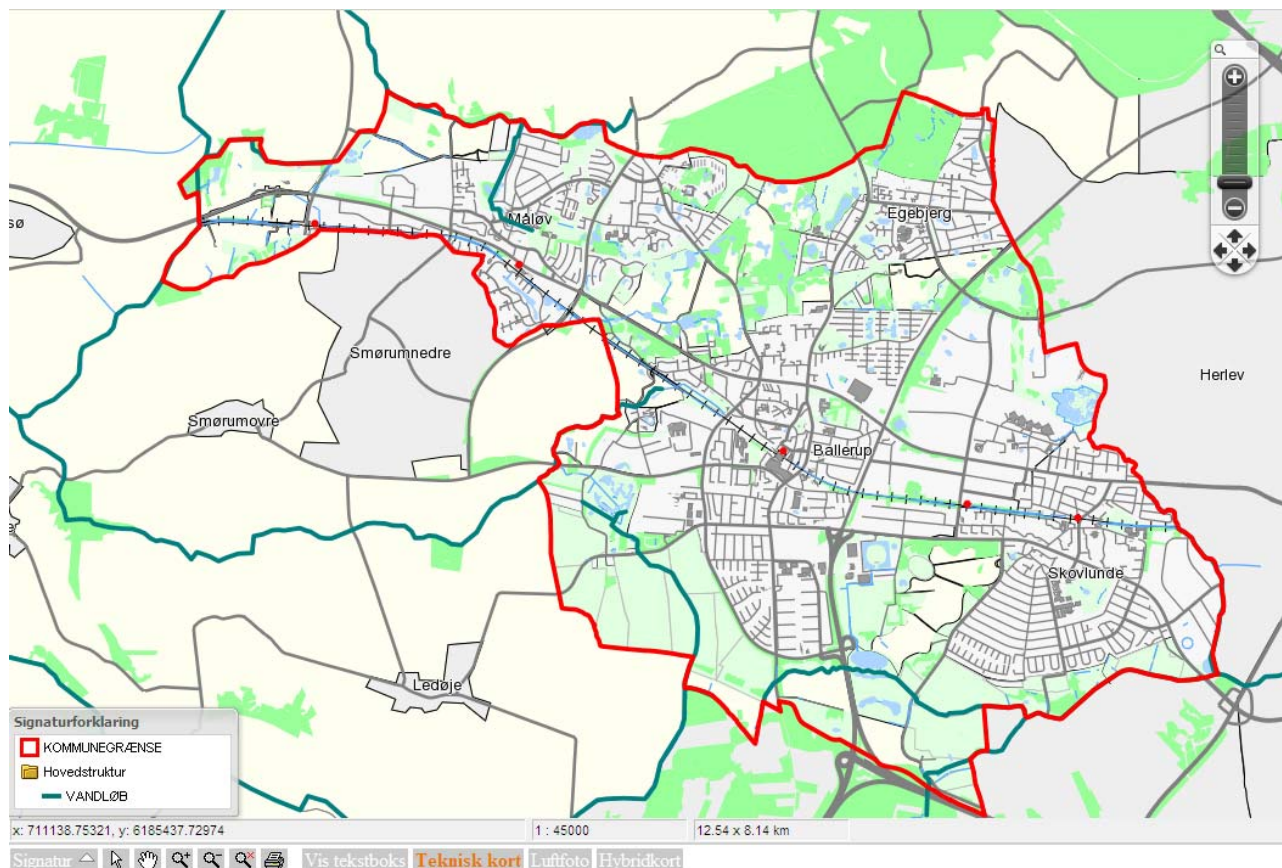
Ballerup Kommune har ingen ønsker om at planlægge for større godsterminaler til brug for storbyens distribution eller udlægge areal til virksomheder med særlige transportmæssige beliggenhedskrav.

Det overordnede og det lokale stinet beskrives samlet i kapitlet om lokal trafik.

DET REGIONALE VANDMILJØ

Efter miljømålsloven foregår der for tiden - i statsligt regi - en vandplanlægning om recipienter og grundvand. Vandplanen vil bl.a. stille krav til recipientkvalitet og kommunerne skal på denne baggrund senest et år efter offentliggøre handleplaner for den lokale indsats.

Ballerup Kommune har, sammen med andre kommuner i vores afledningsoplande, deltaget i det indledende arbejde og indmeldt sine forslag til projekter og indsatser.

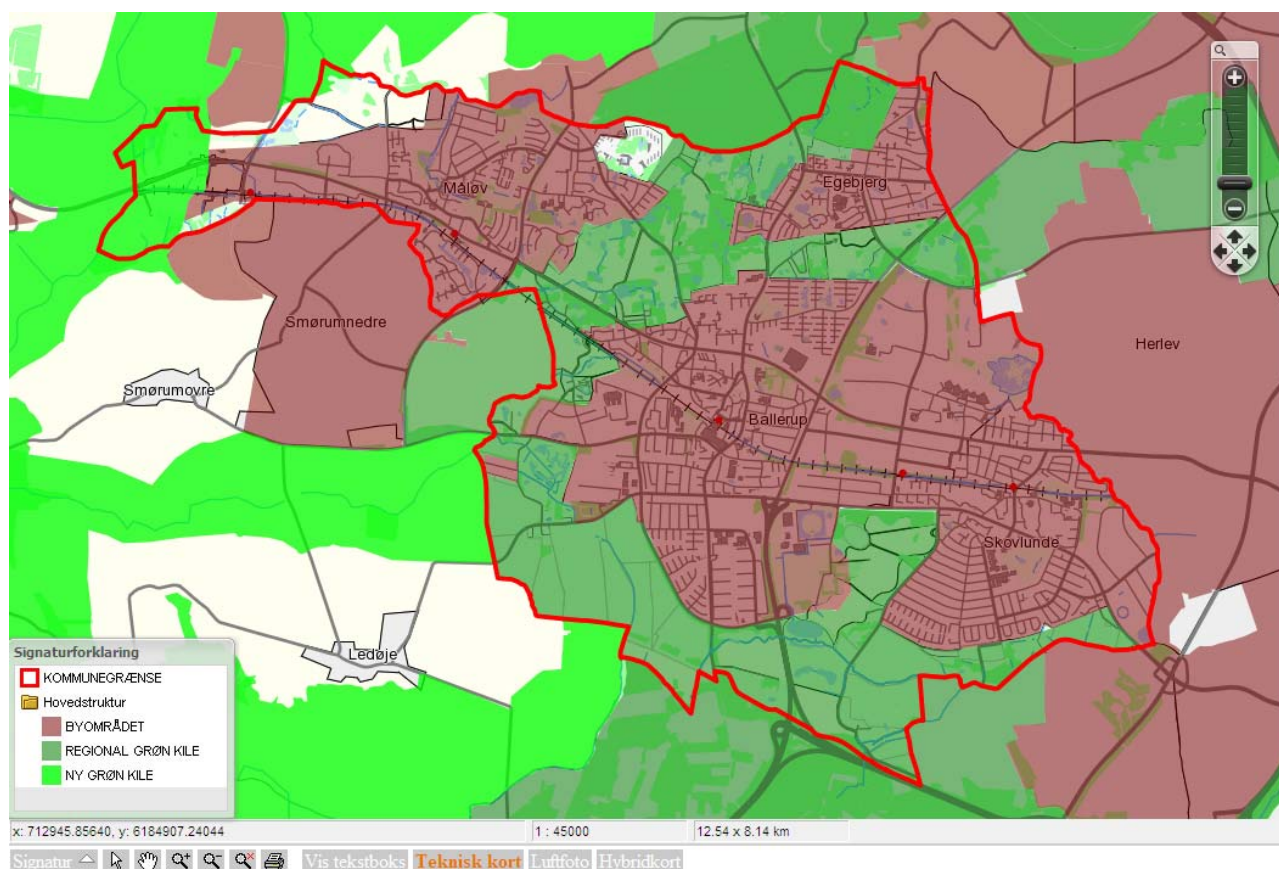


Den statslige vandplan er imidlertid forsinket, hvorfor det er udmeldt, at temaerne ikke skal behandles i det aktuelle kommuneplanforslag. Vandplanen vil få status af landsplandirektiv, hvorfor der sandsynligvis vil skulle udarbejdes kommuneplantillæg.

Der vil efterfølgende blive stort behov for tværkommunalt samarbejde om handleplanerne.

FINGERPLAN 2007

I hovedstaden gælder der særlige forhold for den fysiske planlægning, fordi bl.a. bymønstret, infrastrukturen og de grønne kiler er tæt integreret og går på tværs af administrative grænser.



Ballerup Kommune er omfattet af bestemmelserne i landsplandirektivet Fingerplan 2007 og af det efterfølgende landsplandirektiv om hovedstadsområdets detailhandel.

Kommunalbestyrelsen respekterer hovedprincipperne i den overordnede fingerby-struktur med dens byområder, grønne kiler og trafikale infrastrukturen. Vi finder, at der gennem årene har været god overensstemmelse mellem kommunens egen planlægning og de principper, der har ligget til grund for den regionale planlægning.

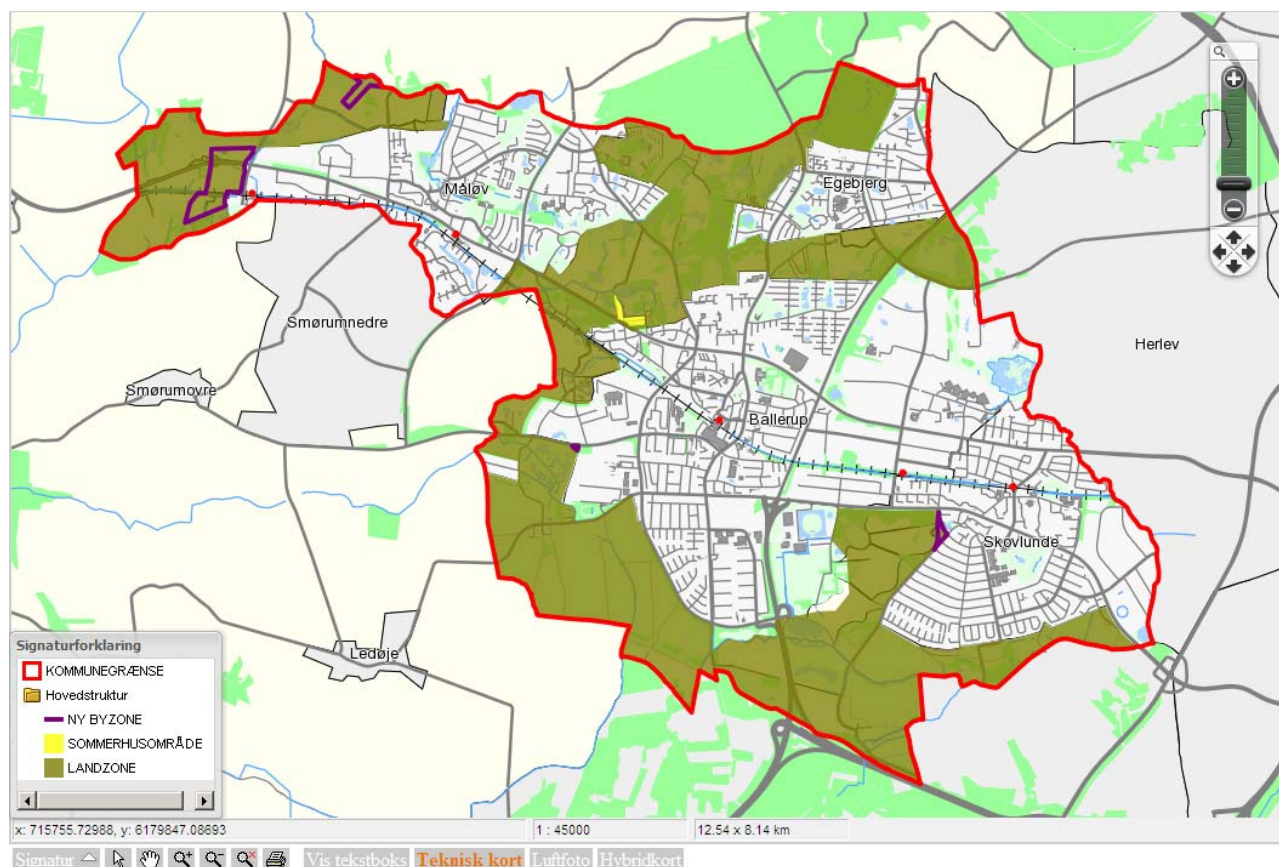
Vurderes udviklingen i hovedstadsområdet som helhed, vil der ikke være ting i vores kommuneplanlægning, der strider mod fingerplanens retningslinier.

BY OG LAND

Vores kommune er beliggende i Frederikssund-fingeren, i det Fingerplanen kalder det "ydre storbyområde". I den aktuelle planperiode vil al regionalt betydende byudvikling og byomdannelse foregå indenfor byområdet. Zonegrænsen mellem by og land respekterer dette og opretholdes derfor i princippet, som vi kender den.

Omkring Kildedal Station er der i region- og kommuneplanlægningen udlagt arealer til regionale erhvervsformål. Det forventes, at de resterende arealer vest for Tværvej overføres til byzone i første halvdel af planperioden, som led i en detaljeret lokalplanlægning.

Det samme gælder for overførsel af et par mindre arealer til boligformål ved Gl. Skovlunde og Grantoften, som regionplanlægningen har åbnet mulighed for.



I det langsigtede perspektiv åbner Fingerplanen mulighed for, at der kan udlægges ny byzone i de afgrænsede landområder i Måløv ved Jonstruplejren og omkring Jungshøjvej. Her og nu ønskes den i kommunen beliggende del af Værløse Flyvestation overført til byzone, idet anvendelse af den eksisterende hangar indgår i planerne for en erhvervsmæssig udnyttelse af områdets bygningsanlæg. En udnyttelse af det øvrige potentiale forudsætter afvejning i forhold til andre overordnede interesser. En mere detaljeret planlægning af arealerne afventer foreløbig, at andre udbygningsmuligheder er benyttet.

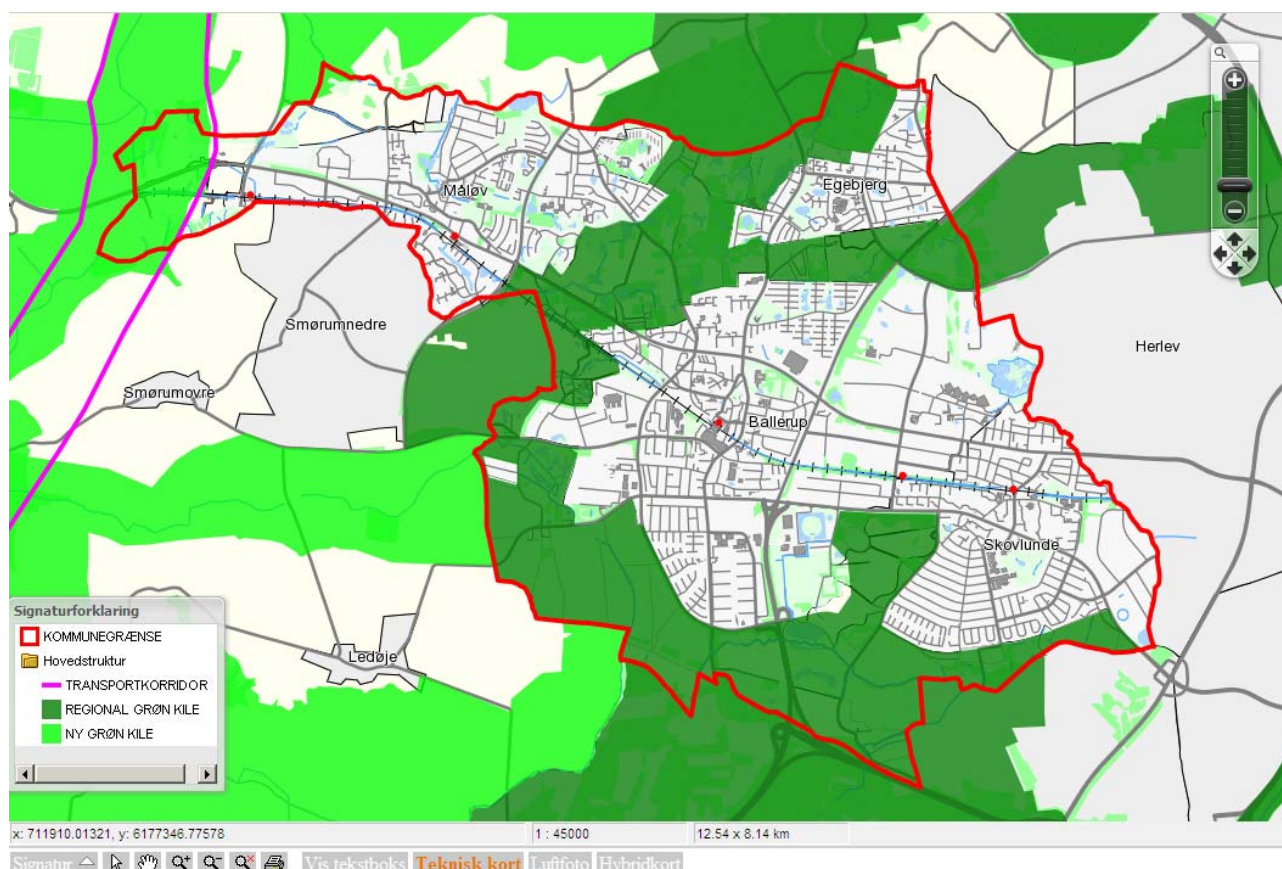
DE GRØNNE KILER OG REGIONALE FRILUFTSOMRÅDER

Hovedparten af kommunens landzonearealer indgår i fingerbyens "indre grønne kiler", og omfatter Hjortespringkilen mod nord og Vestskovkilen mod syd. Uden for Ballerup Kommune er kilerne med den seneste regionplanlægning forlænget i det, der kaldes fingerbyens "ydre grønne kiler".

Mellem Hjortespring- og Vestskovkilerne finder vi det landskab, der lokalt betegnes Måløvkilen. Denne landskabskile adskiller Ballerup og Måløv og indgår samtidig i den 3. grønne ring, der i den regionale skala danner forbindelse mellem Mølleåen og Store Vejle Ådal.

Længst mod vest i kommunen passerer den nyligt udlagte 4. grønne ring, som forbinder de "ydre grønne kiler" og strækker sig fra Øresund til Køge Bugt. Lokalt er den grønne ring sammenfaldende med arealreservationen til den regionale transportkorridor.

Kilerne har stor betydning både som lokale daglige friluftsområder og som udflugtsområde for hele storbybefolkningen. Kilerne anvendes således både til dagligdagens løbe- eller gåtur og til weekendens familieudflygter, hvor man kan opleve landskabs- og naturværdier.



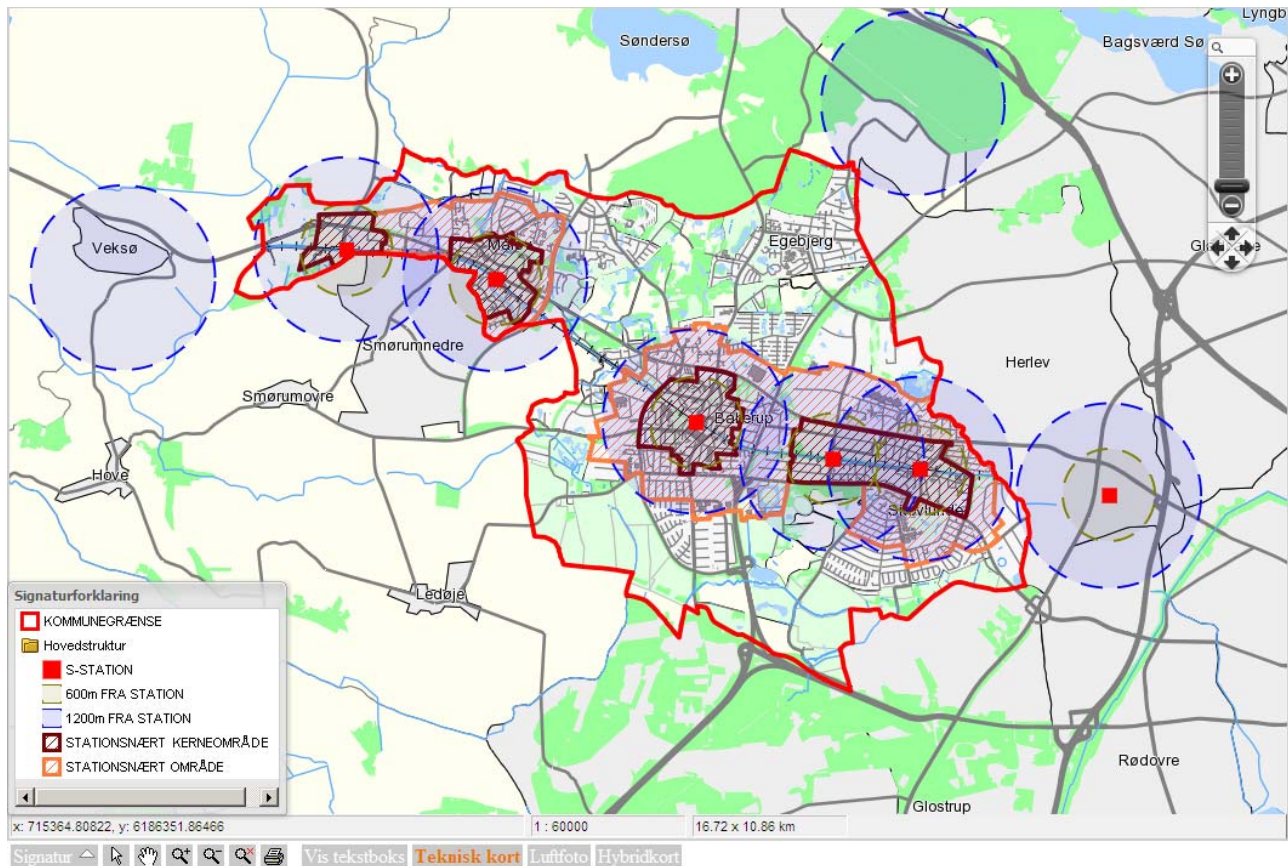
Generelt for kilerne gælder, at de overvejende er forbeholdt almene rekreative formål. De skal derfor friholdes for yderligere bebyggelse og anlæg til beboelse, erhverv, organiserede fritidsformål og andre tilsvarende, bymæssige formål. Eksisterende bebyggelse og arealanvendelse, der ikke understøtter rekreative eller dyrkningsmæssige formål, skal over tid søges afviklet.

En afbalanceret anvendelse af arealerne i de grønne kiler skal tilgodese flere interesser. Lige fra befolkningens varierede behov for friluftsliv, over skovplantning og landbrugsmæssig dyrkning til beskyttelse af landskabsinteresser og naturværdier. Planlægningen skal sørge for en fornuftig afvejning af disse interesser.

BYUDVIKLING OG BYOMDANNELSE

I årtier har kommunens udbygning været domineret af en række større bykvarter-projekter, fra Egebjerggård i 1980'erne og Østerhøj i 90'erne til Søndergård i dette årti. Tilsvarende er der på erhvervsiden ibrugtaget nye områder ved Pederstrup og i Måløv Knudepunkt.

Nu er udbygningsmulighederne på bar mark ved at være opbrugt, og fokus vil for alvor skifte fra by-tilvækst på åbne arealer til byomdannelse.



Allerede i 1990'ernes kommuneplanlægning var Kommunalbestyrelsen bevidst om dette forestående skift, som blev udtrykt i sloganet: Bedre by frem for mere by. Den nye kommuneplan prioriterer boligudbygning i de centrale byområder med henblik på at stimulere større aktivitet og mere liv i bymidterne.

De stationsnære områder

Kommuneplanen definerer en ny afgrænsning af de stationsnære områder og kerneområder i overensstemmelse med Fingerplanens retningslinier.

Ved Kildedal Station, hvor det stationsnære område stort set endnu er ubebygget, kan der planlægges for helt nyt bykvarter med relativt høje tætheder. Set i forhold til de kendte erhvervsområder i kommunen, herunder Lautrupgård, der med bebyggelsesprocenter på ca. 50 fortsat har en ret åben, grøn karakter, kan der i princippet blive tale om en fordobling af bebyggelsesprocenten og det tilladte etageantal.

Ved de andre stationer, som ligger omgivet af den eksisterende bys ældre bebyggelse, er det ikke helt så nemt at opfylde Fingerplanens principper. Andre arealinteresser og faktiske, lovlige anvendelser kan være en hindring for en konsekvent omdannelse i retning af den tætte by. Stationerne i kommunens tre oprindelige bysamfund: Skovlunde, Ballerup og Måløv, ligger i direkte tilknytning til eksisterende, funktionsintegrerede centerområder. Byfunktionerne i disse

områder kræver ligesom stationerne selv plads til betydelige trafik- og parkeringsarealer, der alt andet lige hindrer en høj udnyttelse. Med kommuneplanens fokus på opgradering af de tre bymidter skal der udarbejdes mere detaljerede analyser af de reelle omdannelses- og byggemuligheder.

Ved Malmparken Station, der primært betjener de omliggende erhvervsområder, er lokalplanlægningen for nylig opdateret. Det er sket, med henblik på at muliggøre såvel en mere tidssvarende arealanvendelse som en højere udnyttelse af erhvervsejendommene. Effekten lader imidlertid vente på sig, og med den nye stationsnærheds-afgrænsning vil det være formålstjenligt at tilrette planbestemmelserne endnu en gang.

Regional byudvikling og udbygningsrækkefølge

Igennem Bycirkel-samarbejdet drøfter vi løbende byudvikling og planlægning i Frederikssund-fingeren med henblik på at sikre en koordineret udbygning af boliger og erhverv. Dette dialogprojekt, som også handler om kommunernes mulighed for – med de gældende virkemidler – overhovedet at kunne magte etablering af nye byer på bar mark, følges af By- og Landskabsstyrelsen.

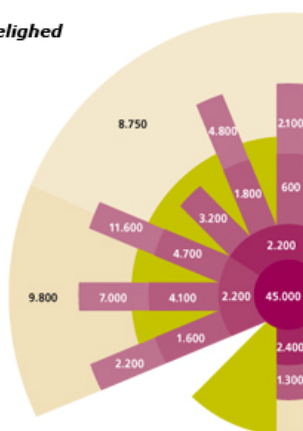
Frederikssund-fingeren rummer et af regionens største byudviklingspotentialer. Den regionalt betydende erhvervsudvikling forventes fortsat at ske inde fra og ud, og i stigende grad med stationsnær beliggenhed. Den aktuelle økonomiske lavkonjunktur har dæmpet efterspørgslen på grunde til erhvervsbyggeri.

Heller ikke boligbyggeriets omfang og udbygningstakt vurderes at skabe problemer i strid med de regionale interesser. Også her vil den aktuelle afmatning på boligmarkedet præge udbygningstakten.

Samlet boligrummelighed

Status 1. 1. 2006

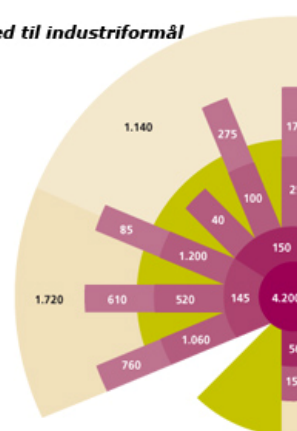
Antal boliger



Samlet rummelighed til industriformål

Status 1. 1. 2006

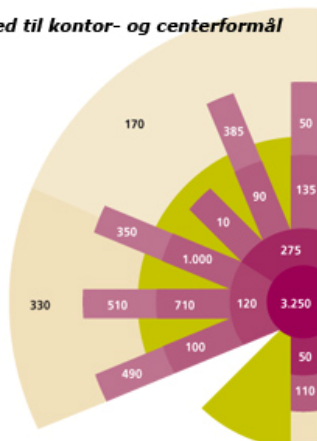
1.000 etagemeter



Samlet rummelighed til kontor- og centerformål

Status 1. 1. 2006

1.000 etagemeter



REGIONALE SAMARBEJDSPARTNERE

Inden den nyligt gennemførte kommunalreform var hovedstadsområdet kommuner, befolkningsmæssigt set, relativt større end i det øvrige land. Reformen resulterede derfor ikke i samme grad som i det øvrige Danmark i nye, større enheder.

De stadig mere komplekse planlægningsopgaver bevirker et øget behov for samarbejde og koordination på tværs af kommunegrænserne. På sigt kan den slags relationer måske skabe grobund for sammenlægning af eksisterende kommuner til større enheder.

Kravet om at se ud over vores egen kommunegrænse og koordinere med de omliggende kommuner er os ikke fremmed. I mange år har vi samarbejdet med naboerne, og især gennem Bycirkel-samarbejdet i Frederikssundfingern påvirket den statslige og regionale planlægning med henblik på at fremme byudviklingen i vores byfingere.

På det seneste har Ballerup Kommune styrket samarbejdet med andre kommuner. Der er med Herlev og Gladsaxe Kommuner indledt et tættere erhvervs-samarbejde, og sammen med seks kommuner (Furesø, Lyngby-Taarbæk, Rudersdal, Gentofte, Gladsaxe og Herlev) nordvest for København er der etableret i planforum. Samme seks kommuner indgår sammen med Egedal og Ballerup Kommuner i Kommuneplangruppe København Nord, der samarbejder om, og koordinerer planlægningen af, den kollektive trafikbetjening.

Efter nedlæggelsen af Hovedstadens Udviklingsråd har en række beliggenhedskommuner taget handsken op for at sikre en koordineret udvikling i de grønne kiler. Ballerup Kommune deltager i to af disse fora for henholdsvis Hjortespringkilen og Vestskovkilen.

I tilknytning til den statslige planlægning af vandmiljøet er der etableret tværkommunale samarbejder for relevante oplande. Ballerup Kommune deltager i to af disse fora for henholdsvis Harrestrup Å og Værebros Å.

Blandt de vigtigste regionale samarbejdspartnere finder vi Region Hovedstaden, som med sin regionale udviklingsplan skal udstikke kursen for regionens fremtid. Det sker bl.a. via det regionale Vækstforum, der samler erhvervs- og politikere om en målrettet strategi for erhvervsudviklingen, og Copenhagen Capacity, der er regionens organisation for erhvervs- og investeringsfremme. Udviklingsplanen tager udgangspunkt i en af Vækstforum udarbejdet strategi. Kommunekontaktrådet KKR Hovedstaden er kommunernes talerør i dialogen med Regionsrådet.

Ny samarbejdspartner er også det statslige Miljøcenter Roskilde, der har fået til opgave at overvåge kommunernes planlægning. Ud over de regler, der gælder i det øvrige land, rummer planloven særlige bestemmelser for planlægningen i hovedstadsregionen.

Ballerup Kommune deltager i IBU-Øresund, et EU-støttet projekt om infrastruktur og byudvikling i Øresundsregionen.

BYMILJØ OG BYLIV – *Kultur der binder sammen*

Kommunens vision er at satse på mennesker. Derfor satser vi på kultur, der binder sammen. Et stærkt lokalt kulturliv inviterer til identitet, livsudfoldelse og sammenhold. Også i børne- og ældrepolitikken sætter vi sundhed og kultur på dagsordenen. Ambitionen er at skabe hele mennesker. Vi ser gerne, at vores bykommune bærer præg af liv og aktivitet, der kan byde såvel kommunens egne borgere som byens gæster på mange gode oplevelser. I vores bestræbelser på at skabe et spændende byliv har vi derfor stor fokus på kultur, kunst, idræt og fritid.

Mange af de kulturpolitiske tanker, handlinger og satsninger er beskrevet i kulturpolitikken, der beskriver den overordnede ramme for Kommunens indsats i forhold til kultur- og fritidslivet og skal ses i sammenhæng med Kommunalbestyrelsens andre politikker, såsom bypolitikken, boligpolitikken, frivillighedspolitikken m.fl.

Sammenfattende for kulturpolitikken er Kommunalbestyrelsens budskaber om, at Kommunen vil være kendt for:

- sin livskvalitet og for at være en god kommune at bo og leve i,
- sine tilbud til alle, også tilbud til 'hele familien' på tværs af generationer og traditionelle skel,
- at give plads for borgeren til at være sig selv, men også for muligheden for at være del af et fællesskab,
- en høj kulturel og kunstnerisk kvalitet,
- at være en kommune med en spændende lokal identitet, et godt og frugtbart naboskab og en international profil,
- at være nytænkende og initiativrig i samarbejde og partnerskaber med det lokale erhvervsliv, uddannelsesinstitutionerne og foreningerne.

RAMMER FOR ET SPÆNDEDE BYLIV

Kulturpolitikken gør det dog ikke alene. For det er i den daglige vekselvirkning mellem Kommunen og brugerne af vores kulturinstitutioner og idrætsanlæg, samt i samarbejdet med internationale, nationale, regionale og andre lokale partnere, at nye tendenser, ideer og udviklingsmuligheder bliver realiseret. Det er dér, hvor vi og borgerne bevæger os fra drømme til virkelighed. Værdien af disse samspil blev tydeligt bekræftet under visionsdebatten i 2007.

Vi vil gerne inddrage og aktivere borgere, erhvervsliv og byens øvrige brugere for at gøre byen mere levende, mangfoldig og oplevelsesrig. Med det formål søger vi at tilvejebringe bedre rammer for, at borgernes behov, idéer og kreativitet kan understøtte Kommunens langsigtede arbejde med omdannelse og fornyelse af byen. Vi taler ikke om at skabe et hektisk byliv, som det kendes fra verdens store metropoler, men derimod om et inspirerende byliv, der er tilpasset den regionale og lokale skala.

De nære omgivelser påvirker os alle, og derfor har omgivelsernes kvalitet stor betydning for den daglige trivsel, for de aktiviteter og for det liv, der udspiller sig. Det er i boligområderne, på arbejdspladser, men ikke mindst i byens centrale offentlige rum, at mennesker mødes og aktiviteterne sker.

Det gør det særligt vigtigt at fokusere på bymidterne. For det især her man oplever, at mange folk samles, fylder i gadebilledet og indtager stedet, oplever de andre mennesker og benytter sig af de mangfoldige, kommercielle og kulturelle tilbud. Men samtidig skal vi naturligvis også være opmærksomme på at sikre et godt bymiljø i de større bebyggelser, institutionsområder og bymæssige parker.

MÅLSÆTNINGER FOR BYLIVET OG BYMILJØET

Det er Kommunalbestyrelsens mål:

- at bymiljøerne i kommunen har en sådan kvalitet og funktionalitet, at borgerne har lyst til at færdes her,
- at vi ved indretningen af byen, dens bebyggelser og uderum skal sikre en fornuftig dækning af de forskellige alders- og befolkningsgruppers behov for mødesteder, hvad enten det gælder leg og aktiv fysisk udfoldelse, almindeligt ophold og samvær eller stille adspredelse og ro,
- at bevare og styrke byens grønne islæt, bl.a. ved at plante flere træer og gøre vand til en større del af bybilledet,
- at skabe bebyggelser, uderum og sammenhænge, der kan fremme et dynamisk og spændende liv i bymidterne,
- at formulere en arkitekturpolitik,
- at kortlægge bebyggelsesmæssige og kulturhistoriske elementer, der er karakteristiske for kommunens udvikling, med henblik på at kunne udpege bevaringsværdige bygninger og bymiljøer,
- at byens hovedtrafikårer ikke alene sikkerhedsmæssigt og funktionsmæssigt, men også æstetisk har en høj kvalitet,
- at gøre en indsats for at forebygge hærværk og grafitti,
- at fastsætte regler for beplantning og hegning, således at der ved kombinationen af bebyggelse og beplantning skabes smukke byrum,
- at fastsætte regler for udformningen af facader og skiltning således, at der i det enkelte område opnås et smukt helhedsindtryk,
- at formuleringen af sådanne regler sker i dialog med områdets brugere.

ARKITEKTUR OG BYENS RUM

Vore omgivelser har stor betydning for den dagligdag og det liv, der udspiller sig der, hvor vi bor og arbejder. De fysiske rammer har stor indflydelse på børns opvækst og udfoldelsesmuligheder, for menneskers tryghed og livskvalitet, og for trivsel og velfærd i det hele taget.

Derfor skal en arkitekturpolitik ikke blot handle om bygninger, men også om bygningernes omgivelser og indpasning i bybilledet. Arkitektonisk kvalitet i vore omgivelser er mange ting: gamle bygninger og landsbymiljøer, grænsen mellem by og åbne landskaber, integreret kunst, smukke veje, veldesignet byinventar og god belysning i gader og byrum, brug af vand som rekreativt element, grønne åndehuller som giver os plads til pauser, velindrettede boligområder og attraktive erhvervsområder.

Arkitekturpolitikken skal understøtte kommunens ønske om at skabe levende bymidter. Den skal være med til at sikre, at de fysiske rammer kan udformes på en måde, så bygninger og byrum indbyder til at blive befolket og brugt.

En arkitekturpolitik skal ses i sammenhæng med kommunens grønne plan, bæredygtighedsstrategien og de øvrige politikker inden for miljø- og trafikområdet. Den kan være med til at fremme indsatsen for arkitektonisk kvalitet i vore fysiske omgivelser, og den kan desuden sætte fokus på arkitekturens betydning ved inddragelse af borgere og brugere. Kommunens præmieringsordning for god arkitektur er et led i bestræbelsen på at sætte fokus på den gode arkitektur.

Belysningen har stor betydning for, hvordan byrummene opleves. I forbindelse med kabellægningen af de hidtidige luftledninger og med renovering af en række ældre anlæg vedtog Kommunalbestyrelsen i 2008 en Lysplan for Ballerup Kommune.

Formålet med planen er flersidigt. Bedre lys kan forbedre trafikikkerheden. Æstetisk vil planen kunne sikre en designmæssig sammenhæng og kvalitet. Under hensyntagen til de enkelte vejes karakter og funktion kan belysningen tilpasses arkitekturen og byrummene. Og endelig er der den driftsøkonomiske fordel, som opnås gennem energibesparelser. Det er hensigten, at Lysplanen løbende revideres, så nye, mere energibesparende armaturer kan indarbejdes.

VARIATION GIVER LIV

En forudsætning for at der kommer liv og aktivitet i et område er, at der opnås en vis grad af variation. En blanding af funktioner, fx boliger, butikker, arbejdspladser, daginstitutioner og rekreative muligheder, er med til at gøre et område oplevelsesrigt, levende og befolket på alle tider af dagen, ugen og året.

Derfor skal der også fremover tænkes i variation og oplevelser i arbejdet med kommunens bymidter og boligområder mv. I Ballerup Bymidte skal der arbejdes med en kombination af detailhandel, beboelse, erhverv og kultur for at opnå en tæt og levende by med arkitektonisk kvalitet og indbydende byrum. I Skovlunde skal der især indtænkes flere boliger i forbindelse med en udvidelse af detailhandelsudbuddet.

SUNDHEDSFREMME I BYMILJØET

Ballerup Kommune har høje ambitioner på sundhedsfremmeområdet, og indretningen af bymiljøet skal derfor give gode muligheder for bevægelse, sociale fællesskaber og æstetiske indtryk. Det er i byerne, at livet leves, og der færdes mange mennesker med forskellige forudsætninger. Bymiljøet skal afspejle dette og også skabe rammerne for, at særlige grupper som fx handicappede, ældre og børn frit kan anvende byens funktioner og indretninger. Det er en væsentlig sundhedsfaktor at minimere ulykker. Der skal derfor sættes ind over for trafik- og faldulykker gennem hensigtsmæssig belysning og belægninger samt tydelig vejledning af trafikantgrupperne.

OPHOLD, LEGEPLADSER OG MOTION I BYENS RUM

Byrummene skal indbyrdes variere, så de kan supplere hinanden og tilsammen give den alsidighed, der er brug for. Der skal være rum til det stille ophold, det kan være pusterum i frodige grønne omgivelser på vej fra indkøbscenter til bolig.

Andre steder skal byrummet indbyde til leg og fysisk udfoldelse, og tilbuddene skal variere, så de appellerer til både børn, unge og voksne. Legemiljøer er fortrinsvis koncentreret omkring skolers og institutioners friarealer samt boligforeninger og grundejerforeninger. Bymiljøets motionstilbud til andre aldersgrupper vil fremover blive styrket i byernes offentlige rum.

De seneste års forskning har påvist en klar sammenhæng mellem nærhed til det grønne og borgernes fysiske og psykiske velvære. Såvel den egentlige natur som gode, grønne strukturer i parker og på torve og pladser mv. har betydning i denne sammenhæng. Vi vil fortsat fastholde og styrke disse grønne strukturer i byrummene i form af markante trægrupper, frodige plantninger og indslag af blomster mm.

GRAFFITI, HÆRVÆRK OG RENHOLDELSE

Graffiti og hærværk er til daglig gene for borgerne, og må forebygges. Jo hurtigere det fjernes, jo bedre. Det skal ikke være anerkendt at ødelægge privat eller offentlig ejendom, og overtrædelser bør påtales. De unge bør støttes i udviklingen af et lokalt tilhørsforhold og medinddrages som ansvarlige for lokalområdernes udseende og vedligeholdelse. En ren og vedligeholdt by gør desuden, at flere føler sig velkomne, og trykke ved deres ophold.

BEVARINGSINTERESSER OG KULTURMILJØ

I visse områder af kommunen findes stadig ældre bebyggelse samt landskabstræk og kulturspor fra tidligere tider, som ikke mindst af hensyn til det samlede by- og naturmiljø kræver en særlig opmærksomhed. Enten på grund af den enkelte bygnings værdi og det stedlige bymiljøs bevaringsværdighed, eller for at kunne sikre, at en påtænkt fornyelse eller omdannelse af by- eller boligområder sker i respekt for forhistorien.

De to middelalderkirker i Måløv og Ballerup er som de eneste ejendomme i kommunen omfattet af egentlig bygningsfredning. Også Måløv Kirkes omgivelser er omfattet af bestemmelser om beskyttelse.

Pederstrup landsby er udpeget som et sted, hvor de karakteristiske oprindelige træk skal tilstræbes bevaret.

I forbindelse med lokalplanlægning af Gl. Skovlunde er der udarbejdet en registrant over områdets bevaringsværdier. Det er tanken at lave en tilsvarende for Måløv bydel.

Et er de tilbageblevne rester af fortidens landsby- og stationsbymiljøer og de åbenlyst bevaringsværdige enkeltbygninger, men vi må heller ikke glemme de værdier, der ligger i kommunens nyere byudviklingshistorie. Som led i varetagelsen af den lokale kulturarv vil Kommunen i den kommende planperiode også arbejde med den nyere byudviklingshistorie fra tiden med stationsbyer i hovedstadens opland til dagens status som en integreret del af storbyregionen.

I en tidligere ansøgning om at blive kulturarvskommune har Kommunen lagt særlig vægt på elementer, der kendetegnede efterkrigstidens forstadsbebyggelse, herunder de kvaliteter der lå i de almene boligbebyggelser og velfærdsstatens institutioner.

FACADER OG SKILTE, HEGN OG BEPLANTNING

Kommuneplanen fastsætter generelle regler for skiltning og reklamering. I dag gælder der særligt detaljerede regler for udformningen af facader og skilte i Ballerup Bymidte, ligesom der i flere lokalplaner for bolig- og erhvervsområder er bestemmelser om skiltning. Det er Kommunalbestyrelsens hensigt at samordne og tydeliggøre disse regler.

Nye regler, dels for udformningen af facader og skiltning dels for beplantning og hegning, må tage udgangspunkt i det pågældende lokalområdes karakter. Der skal ikke nødvendigvis gælde de samme bestemmelser for en bymidte eller et erhvervsområde som for et boligområde, men bestemmelser bør ledsages af en letforståelig information og vejledning med gode løsningseksempler.

Vejenes udseende bør være harmonisk og roligt samt nogenlunde ensartet inden for sammenhængende strækninger. Der skal udarbejdes løsningsmodeller for etablering af støjafskærmninger, også langs de mindre belastede strækninger, hvor private ønsker at dæmpe generne.

Kommunen vil udarbejde en samlet plan for den blå-hvide henvisningsskiltning til udvalgte trafikmål, og har besluttet at fremme en særlig sort-hvid skiltning med servicevejvisning til virksomheder i det åbne land.

KUNST I BYMILJØET

Der er en lang tradition i Ballerup Kommune for at integrere kunsten i byens rum, og i det hele taget i de offentligt tilgængelige steder vi færdes i, udendørs som indendørs. Det vil også fremover være et klart ønske, at billedkunsten tænkes ind i planlægningen.

Derfor vil der fortsat blive afsat midler til integreret kunst i forbindelse med nybyggeri og ombygninger: 2 % af salgsindtægten ved salg af kommunale grunde til privat bebyggelse; og 2% af byggesummen ved kommunale byggeopgaver.

Billedkunsten bør indgå i bybilledet ved offentlige pladser, institutioner og private boligområder, bl.a. for at give oplevelser og forstærke stedets identitet.

Kommunen har gennem en årrække haft en udsmykningskonto, der typisk fungerer som sparringspartner for andre investorer i billedkunstnerisk udsmykning. En levende kunstdebat er dog også en forudsætning for, at der fortsat findes vilje og indsigt til en sådan politik. Der er i 2008 blevet etableret et Kunstråd, bestående af lokale politikere og billedkunstnere. Rådet vil fremover sikre en endnu mere målrettet indsats på kunstområdet.

BYMIDTERNES FREMTID

Ballerup, Skovlunde og Måløv er kommunens tre oprindelige bysamfund med hver deres bymidte og en egen identitet. De tre byer er forskellige af størrelse og har forskellig funktion i forhold til henholdsvis den enkelte bydels borgere og kommunen som helhed. Ballerup Bymidte er og vil sandsynligvis vedblive med at være kommunens hovedby.

De tre bymidter har i en årrække været overladt til udlejerne og markeds kræfterne. Bortset fra Kommunens seneste initiativer til at forbedre bymiljøet omkring stationstorvet i Skovlunde, har der ikke været synderligt fokus på, at udvikle bymidterne i overensstemmelse med tidens trends, med f.eks. cafeer og udvikling af stræder og spændende pladسدannelser. I forbindelse med kommunens visionskampagne "Vision 2020" fremkom der imidlertid mange udsagn fra borgerne om behovet for at forbedre bymidterne – primært om Ballerup.

Kommunalbestyrelsen har derfor besluttet, at der skal gøres noget for at udvikle bymidterne, for at leve op til målsætningen om at vores kommune skal være et attraktivt sted at bo, leve og besøge. Et af midlerne til at opfylde denne målsætning er at gøre bymidterne mere attraktive og til levende steder at opholde sig. For at et sted kan karakteriseres som levende, er det afgørende, at der er mennesker til stede på de fleste tidspunkter af døgnet, og at de besøgende har noget at komme der efter. Vi tror, at vi ved at arbejde med de ovenfor beskrevne elementer kan skabe langt bedre rammer for et spændende byliv.

Ballerup Bymidte

Kommunalbestyrelsen har i 2008 igangsat et projekt for Ballerup Bymidte, der har til formål at gennemføre en idékonkurrence, der skal bidrage med idéer og forslag til, hvordan udviklingen af Bymidten fra rådhuset i nordøst til Baltoppen i sydvest kan ske.

Ved at opføre flere boliger i bymidten - ved at bygge tættere og højere, og derved tilføre tydeligere karakter af "midtby" - kan der skabes nogle sammenhænge og byrum, som kan danne rammer om et levende byliv. Det kræver, at der samtidig arbejdes med udformningen af rummene mellem husene, og at der tilføres mange slags aktiviteter i husene for at fremme det ønskede byliv. Sammenholdt af arkitektonisk kvalitet skal der skabes en mere tæt og levende bymidte, der kan blive et knudepunkt for handel, kultur, beboelse, erhverv. Det er et centralt ønske, at der et sted i bymidten bliver mulighed for at etablere et samlet kulturcenter. Umiddelbart er det tanken, at kulturcenteret skal placeres i tilknytning til Baltoppen, i den undervisningsbygning der i dag rummer Kasperskolen og Ordblindeinstituttet.

Idékonkurrencen planlægges som en åben proces, hvor interessenternes synspunkter allerede skal danne baggrund for idékonkurrenceprogrammet, og hvor der i høj grad bliver tale om inddragelse af borgere og andre interessenter. Idékonkurrencen forventes afsluttet medio 2010, hvorefter forslagene kan indarbejdes i den helhedsplan for Ballerup Bymidte, som skal være udgangspunkt for den detaljerede lokalplanlægning og den egentlige omdannelse.

Som inspiration for det videre forløb forventes der i den mellemliggende tid etableret midlertidige arrangementer, ligesom der inden de endelige beslutninger tages kan foretages forsøg med byens fysiske udformning. Hvor det ikke foregriber den egentlige omdannelse, vil der kunne etableres permanente løsninger. Det er vigtigt, at der allerede nu iværksættes forskellige tiltag, der viser, at vi arbejder aktivt på at skabe mere liv i bymidten.

Skovlunde Bymidte

Også i Skovlunde er der behov for en fælles indsats med henblik på at skabe et mere attraktivt bycenter for bydelen.

Skovlunde Centrets ejer har udtrykt ønske om at foretage en tiltrængt renovering af det ældre butikscenter. Hensigten er, at der samtidig med en gennemgribende bygningsmæssig fornyelse skaffes plads til flere butikker, etableres bedre parkeringsforhold og opføres nye boliger. Ønsket stemmer godt overens med Kommunens tanker for omdannelse og fortætning af det stationsnære område, der forudsætter en god kombination af boliger og centerformål.

Men før en detaljeret lokalplanlægning kan gå i gang, skal flere af lokalområdets interessenter inddrages i diskussionen om hvor, hvor meget og hvordan, der skal bebygges.

For at kunne opnå den bedste helhedsløsning vil det være hensigtsmæssigt at inddrage hele området fra stationen til byparken i overvejelserne om bymidstens fremtidige omdannelse. En arkitektkonkurrence vil kunne bidrage til at skabe overblik.

Måløv Bymidte

I Måløv er bymidten af en anden karakter end de to øvrige byer, og her forventes ikke i samme grad en yderligere udbygning af detailhandelen. Men i disse år realiseres et projekt for Måløv Aksen, som skal forbinde det nye bykvarter Søndergård med handelsmiljøet langs den gamle hovedgade. Og der kan udpeges mindre arealer til nyt boligbyggeri i området.

UDVIKLING AF KOMMUNENS KULTURTILBUD

Kommunen har et rigt foreningsliv. Borgerne samles i mange sammenhænge om forskellige kultur- og fritidsaktiviteter. Det sker ofte lokalt og er medvirkende til at give kommunen og bydelene deres identitet. Aktiviteterne finder sted massevis af steder rundt om i kommunen. Ude og inde, i store og små lokaler. Nogle aktiviteter er samlet på en enkelt lokalitet, mens andre foregår spredt i flere lokalområder. Enkelte "fyrtårne" trækker publikum uden for kommunegrænsen og bidrager til kommunens ansigt udadtil.

Indsatserne på kultur- og fritidsområdet udspiller sig i et utal af former og sker i en vekselvirkning mellem centrale initiativer og det lokale kulturliv, der skabes i mødet med og mellem borgerne og brugerne. Via denne vekselvirkning er de kulturpolitiske indsatser med til på en og samme tid at skabe og bevare sammenhængskraften i kommunen.

I de følgende afsnit beskrives de overordnede udviklingstendenser, der præger de vigtigste indsatsområder inde for kultur- og fritidslivet, og som også i fremtiden vil påvirke og spille sammen med byens fysiske rum.

Nyt kulturcenter – en styrkelse af kunst og kultur

Der er politisk ønske om at realisere et nyt kulturcenter i centrum af byen. Kulturpolitikken indeholder blandt andet ønsket om en videreudvikling af kommunens stærke musikprofil for at sikre den musikalske fødekæde samt styrke det musiske miljø for borgere over 25 år.

Musikskolens aktiviteter foregår i dag på en række forskellige adresser rundt om i kommunen, og med et nyt kulturcenter er det håbet at kunne samle disse aktiviteter. Derudover ønskes en

markant dansescene, som kan supplere den centrale plads det professionelle teater og amatørteatret i forvejen har i kommunen.

Der vil således blive tale om et kulturcenter, der kan rumme både musikken, dansen og en lang række af fritids- og kulturlivets øvrige tilbud. Det vil således kunne blive det sted i byen, hvor kultur- og fritidslivet præsenteres, hvor tiltag koordineres og nye ideer skabes. Fra huset vil information om de forskellige kulturtilbud kunne formidles, ligesom det kan være stedet man bestiller og køber billetter. Endelig kunne huset blive det mødested, hvor dialogen mellem kommunen og dens borgere om nye ideer, projekter og planforslag kan finde sted.

Udarbejdelsen af en projektskitse for et kommende kulturcenter på Baltorpsvej, med tilhørende afdækning af indhold, driftsform og økonomi er igangsat. Arbejdet med kulturcenteret er nært forbundet med det store bymidteprojekt.

Ballerup Super Arena og Idrætsbyen

I Ballerup Kommune er der fokus på, at store enkeltstående idræts- og kulturbegivenheder af regional, national og international betydning og interesse medvirker til at give såvel Ballerup som regionen et kulturelt løft.

Derfor satser vi målrettet på den oplevelsesøkonomiske udvikling og især sportsturisme er en prioriteret indsats. Ballerup Idrætsby og Ballerup Super Arena er hjørnesten i vores satsning på at bringe store idræts- og kulturbegivenheder til kommunen.

Arenaens kapacitet udvides med pladser til 6.500 siddende tilskuere, og lever dermed op de internationale idrætsorganisationers krav til gennemførelse af store mesterskaber og tilsvarende arrangementer. Snart vil også East Kilbride Badets tilbud blive suppleret med et nyt varmtvandsbassin.

Der arbejdes på at udvikle et større aktivitetsområde som bl.a. omfatter en golfbane i landskabet omkring Harrestrup Ådal. Det er tanken, at området skal rumme tilbud både til den uorganiserede aktivitet/selvorganiserede fritidsdyrkelse og til den eksisterende samt nye kultur- og fritidsmuligheder. Golfbanen skal anlægges med tanke på områdets flersidige anvendelse, og den eksisterende offentlige adgang og tilgængelighed bibeholdes og sikres.

Der arbejdes også ihærdigt på realisering af en idrætsefterskole med forventet åbning i skoleåret 2010/11. Den skal placeres ved indgangen til idrætsbyens fodboldstadion. Desuden er det håbet, at der ved torvet syd for Arenaen på sigt kan etableres et wellnesshus med forskellige motions-, pleje- og sundhedstilbud.

Fra Årets idrætskommune til Eliteidrætskommune

Ballerup Kommune var i 2008 udnævnt som årets idrætskommune. Det er en titel, Kommunen var bæret over at modtage og smykke sig med. Den var skabt gennem hårdt arbejde og samarbejde blandt en række interessenter på idræts- og kulturområdet.

Nu konverteres den til en partnerskabsaftale med Team Danmark om Ballerup som ny eliteidrætskommune. Det betyder, at idrætten i skolerne styrkes, og at der på Hedegårdsskolen etableres en "idrætsskole" indenfor idrætsgrene, som lokalt og nationalt har det fornødne potentiale: (pige/kvinde) fodbold, atletik, svømning, bordtennis og banecykling.

Nye tilbud til de uorganiserede brugere

Flere forlader de eksisterende foreningstilbud – forhåbentlig for at træne individuelt. Borgere uden tilknytning til en forening har ofte anderledes behov, og benytter byen på en anden måde. Det stiller krav til Kommunen om at kunne tilbyde faciliteter til træning, motion og leg, både indendørs og ude i byrummene. Her er "Ni Hao Pladsen" i Måløv et godt eksempel på, hvordan vi møder nye behov og stiller faciliteter til rådighed, som brugerne kan benytte, når de har lyst og lejlighed dertil.

Ballerup Bibliotekerne

Et righoldigt kulturtilbud er et væsentligt aktiv i Ballerup Kommune. Spændende kulturaktiviteter tiltrækker kreative borgere, ligesom kulturinstitutionerne er med til at give Ballerup Kommune en bredere profileret identitet i det kommunale landskab mellem kultur, erhverv, oplevelsesøkonomi, byplan og uddannelsesinstitutioner.

Ballerup Bibliotekerne er en af kommunens vigtigste kulturinstitutioner, og bibliotekerne har til formål at være mødested for alle, både fysisk og virtuelt. På bibliotekerne kan man lade sig inspirere og låne bøger, tidsskrifter, film og musik til faglig fordybelse eller til sin fritid.

Men bibliotekerne er også et virtuelt mødested, hvor brugerne via hjemmesiden kan søge information, forny og reservere materiale eller bruge de mange databaser, som bibliotekerne har adgang til. Den virtuelle biblioteksservice har åbent døgnet rundt og den teknologiske udvikling går så hurtigt, at de materialeformer, der i dag er kendt, i morgen er afløst af en ny teknologi.

Ballerup Bibliotekerne er i front IT-mæssigt og tilbyder via de tre biblioteker i Ballerup, Skovlunde og Måløv indbydende lokaler præget af aktuelle udstillinger og arrangementer med mulighed for råd og vejledning fra et kompetent og engageret personale.

Kommunens tre biblioteker spiller en central rolle og er en sammenhængskraft i forhold til lokalsamfundene. Bibliotekerne arrangerer kulturelle begivenheder for alle byens borgere - "små som store" - og samarbejder på kryds og tværs i kommunen med de øvrige kulturinstitutioner, frivillige foreninger, aftenskoler, skoler og daginstitutioner og har en særlig service for de ældre medborgere, der ikke selv kan komme på bibliotekerne.

Derudover har bibliotekerne fokus på den brede borgerservice og er bindeleddet mellem den enkelte borger og den øvrige kommunale service.

Ikke kun ny informationsteknologi og bibliotekernes rolle som lokalt videns-, oplevelses- og informationscenter præger biblioteksservicen. Bogen er stadig et "slidstærkt medie" og bibliotekerne arbejder aktivt for udbredelse af læseglæden for børn og voksne.

Pederstrup

Ballerups historiske oase huser foruden Ballerup Museum og Pederstrupgård med bl.a. Olga-samlingen og skoletjenesten, Traktørstedet i "Store Peders Hus", Grantoftegård og den økologiske virksomhed, Kommunens naturvejleder og det lille Skomagerhus, der i efteråret 2008 blev flyttet fra Ballerup Bymidte til landsbyens bevaringsmiljø.

Der er tale om et helt unikt område i Ballerup Kommune, hvor der er fokus på at arbejde videre med den egnshistoriske formidlingsindsats og på at skabe besøgsoplevelser med respekt for Pederstrup landsbys historiske miljø og Pederstrups beboere.

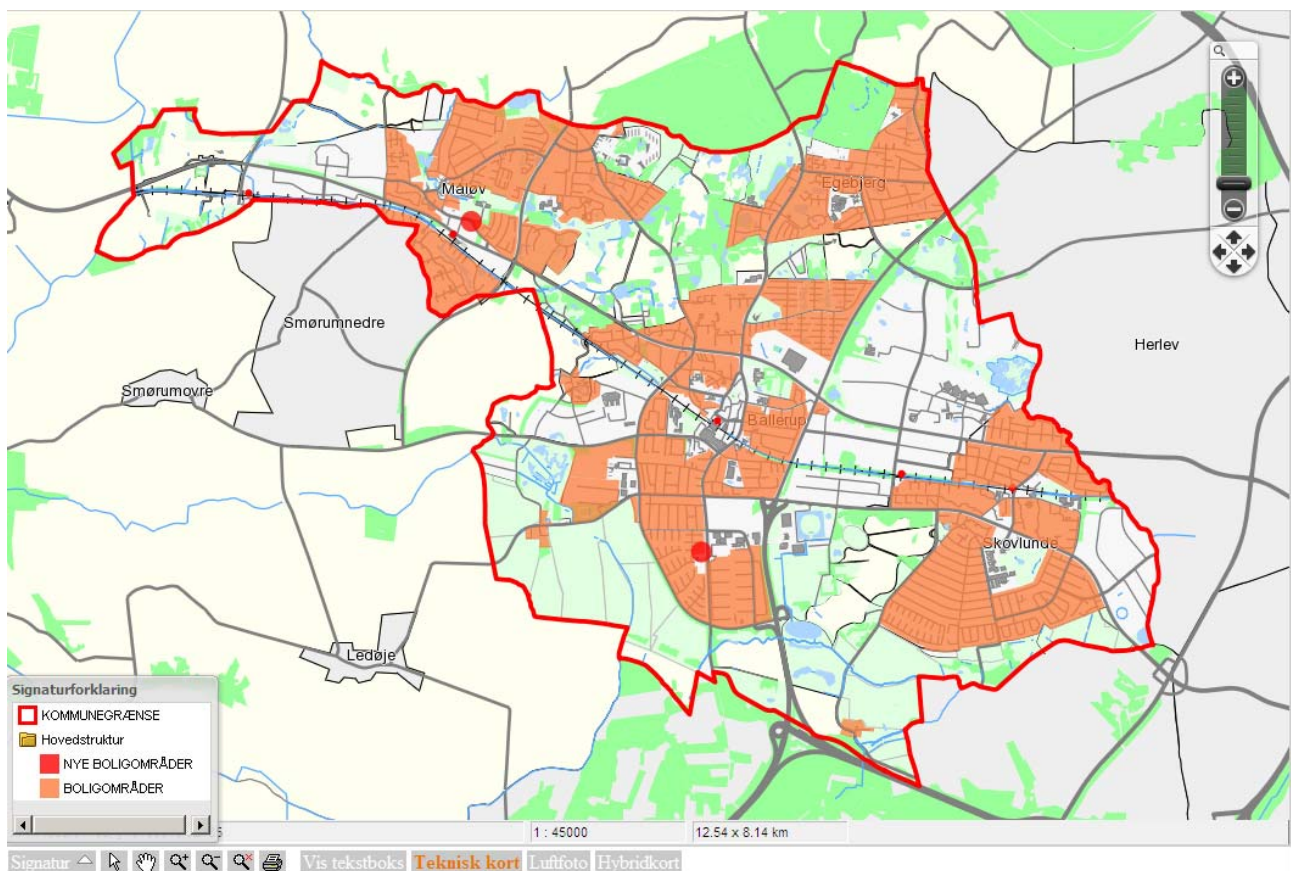
BOLIGER

BOLIGPOLITIK

Ballerup Kommune skal være et godt sted at bo og leve. På boligområdet er Kommunen tæt ved at være udbygget. Der er ikke mange ubebyggede boligarealer tilbage. Det er intentionen fortsat at skabe en levende, stærk og dynamisk kommune. Derfor er der også i fremtiden behov for at opføre attraktive boliger for at fastholde og tiltrække nye borgere. Da der ikke længere er store, ubebyggede arealer til boliger og nye bykvarterer, vil den fremtidige boligudbygning først og fremmest skulle ske som supplerende byggeri og fortætning inden for de eksisterende bymidter. På længere sigt kan det så overvejes, om der skal ske hel eller delvis omdannelse af bebyggede og/eller ubebyggede ejendomme, der har været forudsat anvendt til andre formål.

Der skal planlægges for nye boligtilbud rundt om i kommunens bydele bl.a. for at kunne tiltrække nye borgere. Men der skal også fortsat gøres en indsats for at udvikle de mange områder med almene boliger, vi har. Kommunens mangeårige fokus på at skabe rammerne for det gode liv i boligområderne fortsættes, da alle borgere skal have mulighed for et godt sted at bo og leve.

Ballerup Kommune tænker og handler bæredygtigt. Derfor skal der bl.a. bygges flere boliger i bymidterne for i højere grad at blande boliger, handel, kultur og arbejdspladser sammen og dermed begrænse transportbehovet. Dette vil også understøtte Kommunens sundhedspolitik, hvor sundhedsfremme i boligområderne er et tema, der skal arbejdes med i de kommende år.



MÅLSÆTNINGER FOR BEFOLKNINGSUDVIKLING OG BOLIGPOLITIK

På boligområdet har Kommunalbestyrelsen den overordnede målsætning, at der skal være:
Plads til alle – Ballerup satser på mennesker, derfor vil vi:

- fortsat tilpasse boligbyggeriet til efterspørgslen og herigennem opnå en alsidig sammensætning af boliger i bydelene,
- tiltrække flere familier, og derfor prioritere opførelsen af private ejer- og lejeboliger samt andelsboliger,
- sammen med de almene boligafdelinger sikre, at de almene boligområder fortsat er tidssvarende og attraktive og kan tiltrække en bred beboersammensætning,
- fremme et varieret udbud af ældre- og handicapegnede boliger til den voksende ældrebefolkning,
- fremme et udbud af boliger, så unge motiveres til at blive boende i kommunen,
- sikre, at alle kan finde et sted at bo, der passer til ens behov hele livet igennem – også når livet er lidt besværligt,
- sikre, at der gøres en indsats for, at konfliktfyldte situationer i boligområderne håndteres til størst mulig gavn for alle,
- sikre et bredt udbud af boliger med udfoldelsesmuligheder som for alle er en forudsætning for at kunne leve et sundt liv - herunder også boliger til hjemløse, bofællesskaber og opgangsfællesskaber til f.eks. psykisk og fysisk handicappede borgere,
- sikre, at den boligsociale indsats inddrages i arbejdet med boligpolitik og helhedsplaner på det almene boligområde. Den konkrete indsats skal være helhedsorienteret og omfatte både generelle tiltag og specielle aktiviteter for marginaliserede beboergrupper og enkeltpersoner.

Kommunalbestyrelsen har også den overordnede målsætning, at der skal satses på: **Bedre by frem for mere by**, derfor vil vi:

- fokusere på det, der allerede er,
- øge mulighederne for fortætning i eksisterende boligområder,
- fremme boligudbygning i bymidterne med henblik på at skabe grundlaget for et bymiljø med masser af liv og aktivitet
- fortsat udvikle boligområderne med fokus på det kriminalpræventive for at skabe trygge og sikre boligområder,
- stille krav til kvalitet i byggeri og omgivelser,
- skabe gode rammer for motion på friarealer og grønne strøg tæt på den enkelte bolig,
- styrke den sociale bæredygtighed og forebygge potentielle problemer,
- sikre, at boligpolitikken afspejler Kommunens målsætning om bæredygtighed. Vi vil derfor arbejde for at boligerne fremover kendetegnes ved flere og mere bæredygtige løsninger især på energiområdet, både når det gælder nybyggeri og renovering.

Bæredygtige boligområder

Kommunen vil så vidt muligt fremme bæredygtige løsninger i forbindelse med nybyggeri og renoveringer, f.eks. ved at stille krav der muliggør en reduktion af energiforbruget og af vandafledningen.

OMDANNELSE AF EKSISTERENDE BYMIDTER

Ballerup skal være en attraktiv kommune at bo og opholde sig i. Et af midlerne til at opfylde dette ønske er, at gøre vore bymidter mere attraktive og til levende steder at opholde sig. Her tænkes først og fremmest på Ballerup Bymidte, der er kommunens hovedcenter, men det er også aktuelt både i Skovlunde og Måløv. For at et sted kan karakteriseres som levende, er det afgørende, at der er flere mennesker til stede i store dele af døgnet. Et af redskaberne til at få mennesker til bymidterne er at opføre boliger, så der også er liv efter butikernes lukketid.

Ved at opføre flere boliger i Ballerup Bymidte - gennem en regulær fortætning, ved at bygge tættere og højere, og derved give den karakter af en egentlig "midtby", kan der opstå nogle byrum og sammenhænge, der kan skabe rammer for et spændende byliv. Men udover at opføre arkitektonisk interessante huse kræver det også, at der arbejdes lige så meget med udformningen og indretningen af gader, pladser og de andre rum mellem husene, samt at der faktisk tilføres efterspurgte aktiviteter i bygningerne, for at det ønskede byliv kan udvikles.

Der er flere muligheder for fortætning og omdannelse i det centrale Ballerup. Ved Præstevænget har Kommunen, efterhånden som de har været sat til salg, opkøbt flere parcelhusgrunde på nordsiden af vejen. På sigt har formålet været, eventuelt efter nedrivning af eksisterende huse, at opføre en mere sammenhængende etageboligbebyggelse, der harmonerer med boligbebyggelserne såvel mod nord som langs sydsiden af Præstevænget. Også langs Hold-an Vej vil det være muligt at opføre ny bebyggelse. Der er her en del ubebyggede arealer, dels på kommunale parkeringspladser dels på den statsligt ejede "Dommergårdsgrund" på Rolighedsvej, hvor planerne om en ny retsbygning nu er opgivet.

For at få inspirerende forslag til omdannelse har Kommunalbestyrelsen besluttet at afholde en idékonkurrence for udvikling af Ballerup Bymidte. Hele området mellem rådhuset og Baltoppen forventes at indgå heri. Idet der fortsat må forventes en del trafikstøj langs Hold-an Vej, forudsættes det, at en eventuel bebyggelse langs Hold-an Vej skal udformes som en blandet erhvervs- og boligbebyggelse. En anden oplagt mulighed for bebyggelse kunne være på en del af stationsforpladsen og den centrale parkeringsplads vest for gågaden. Et sådant projekt vil sandsynligvis indebære omlægning af trafikken til og fra stationen og busterminalen. Det er som udgangspunkt ikke hensigten at reducere antallet af parkeringspladser i bymidten, men for ikke at optage så megen værdifuld plads skal de i større udstrækning søges placeret under terræn eller i parkeringshuse.

I Skovlunde vil det i forbindelse med en tiltænkt omdannelse af Skovlunde Centret også blive muligt at opføre nye boliger. Tilsvarende har der gennem årene været forslag fremme om supplerende boligbyggeri ved nogle af bydelens etageboligbebyggelser. Hele området mellem stationen og byparken bør i givet fald indgå i overvejelserne.

En nærmere beskrivelse af fortætningsområderne er omtalt i kommuneplanens bydelsafsnit.

NYE BYOMRÅDER

I Måløv er Søndergårdskvarteret under fuld udbygning. Igennem de seneste 5 år er der opført ca. 250 parcelhuse og tæt-lave boliger, ligesom der er opført 280 lejligheder.

Der mangler fortsat to etagehusbebyggelser med tilsammen ca. 90 boliger, og der er endnu plads til yderligere ca. 180 tæt-lave boliger, hvoraf 20 vil være ældreboliger, 56 plejeboliger, 12 boliger til handicappede i et bofællesskab og 14 opføres i forbindelse med et nyt hospice.

En af hovedidéerne med bykvarteret har været at udnytte det landskabelige træk, hvilket i stor udstrækning er lykkedes med de grønne kiler og med den kunstige sø. Projekt "Måløv-Aksen" der nu er under udførelse, med henblik på at opnå en bedre og mere indbydende sammenhæng mellem Søndergårdskvarteret og Måløv Bymidte på den anden side af S-banen og Frederikssundsvej.

Søndergård er det sidste store bykvarter, Kommunen har haft at udbyde til salg. Hvis det på sigt viser sig, at der er behov for større arealer til boliger, kan det overvejes, om der skal ske hel eller delvis omdannelse af arealer, der har været forudsat anvendt til andre formål. Der har f.eks. været overvejelser om, at en del af det ubebyggede Hyldhøj-areal vest for Måløv by og "ATLAS-grunden" på Baltorpvvej skulle ændres fra en erhvervsmæssig anvendelse til nye boligformål. Da boligbyggeriet imidlertid nu næsten er gået i stå, forventes der ikke i de nærmeste år en større efterspørgsel efter nybyggeri. Disse overvejelser er derfor aktuelt blevet opgivet. Hvis områderne i øvrigt ikke er blevet afhændet og udnyttet til de planlagte erhvervsformål inden, kan anvendelsen genovervejes i forbindelse med den efterfølgende kommuneplanlægning.

FORTÆTNING OG ANDET BOLIGBYGGERI

Udover de ovennævnte områder, er der fortsat mindre arealer i kommunen, der er velegnede til boligformål. Som led i den løbende omdannelse af kommunens eksisterende områder kan der flere steder indpasses supplerende boliger, primært til unge og handicappede. Dette skal være med til at opfylde målsætningen om et varieret boligudbud i alle bydele af kommunen.

Af nye tiltag arbejdes der på at etablere opgangsbofællesskaber til unge og yngre voksne med sindslidelse. Disse opgangsbofællesskaber påtænkes etableret i eksisterende ejendomme. Med det formål at omdanne to opgange til opgangsfællesskaber forventes det, at Kommunens ejendom på Skolehaven 4 – 6 vil blive solgt til Boligselskabet Baldersbo, I Grantofte er der en potentielle mulighed for at bygge til. Der har tidligere været planer fremme dels om tagboliger dels om en punkthusbebyggelse placeret for enden af p-pladsen nærmest Baltorpvvej med udsigt over Råmosen, som skulle rumme ældreboliger, hvoraf en del kunne være et seniorbofællesskab.

Langs Hold-an Vej ud for Hedeparken, hvor det nuværende vejudlæg er særdeles omfattende, har der længe været tale om at placere et antal tæt-lave boliger på en del af vejarealet som led i at trafiksanere og forskønne denne del af bydelen.

Selvom der i de senere år er bygget flere ejerboliger i kommunen, er der fortsat stor efterspørgsel på almene boliger. På Østerhøj og generelt i Måløv er der således akut efterspørgsel på lejeboliger. Årsagen er ofte, at det ved skilsmisse er et udtalt ønske at kunne blive boende i nærområdet på grund af børnenes tilknytning til skole, institution og kammerater. Det forventes også, at efterspørgslen på økonomisk overkommelige lejeboliger vil stige i de kommende år, i takt med at andelen af ældre stiger, og formodningen om at en del ønsker at sælge deres parcelhus og flytte til noget mindre og nemmere at bo i.

Der er på Søndergård planlagt et plejecenter med 55 boliger, og herudover vil der inden længe blive behov for et i Ballerup Syd, som der endnu ikke er fundet en konkret placering til.

Der er endvidere stor efterspørgsel efter seniorbofællesskaber. Kommunens fire eksisterende seniorbofællesskaber, ligger alle i Måløv, og det vil være oplagt at placere et både i Ballerup og Skovlunde. I Ballerup er det muligt, at en del af de planlagte ældreboliger ved Grantofte opføres som et seniorbofællesskab, og i Skovlunde kunne en del af den påtænkte boligbebyggelse ved Skovlunde Centret opføres til brug for seniorer.

I Ballerup Kommune har der været fokus på det kriminalpræventive for at skabe trygge og sikre boligområder. Der vil fortsat være fokus herpå, og der vil blive arbejdet på at opsamle erfaringerne med kriminalpræventiv planlægning i boligbebyggelser og bykvarterer i Ballerup.

BOLIGUDBYGNING

Kommunen udarbejder hvert år en befolkningsprognose til brug for budgetlægningen, og en af prognosens forudsætninger er en udbygningsplan for det forventede boligbyggeri fordelt på lokalområder.

Boligudbygningsplanen fra 2009 viser det forventede ibrugtagningstidspunkt for boliger fordelt på bydele. I planperioden forventes opført ca. 1.500 boliger. Ca. 1.000 af disse er boliger er etageboligbebyggelser og resten er tæt-lavt byggeri.

Boligudbygningsplan 01.01.2009 – 31.12.2020				
	2009 - 2012	2013 - 2016	2017 - 2020	I alt
Måløv	291	88	0	379
Ballerup	216	348	160	724
Skovlunde	51	238	120	409
Total	558	674	280	1.512

ERHVERV OG UDDANNELSE

ERHVERVSKOMMUNEN BALLERUP

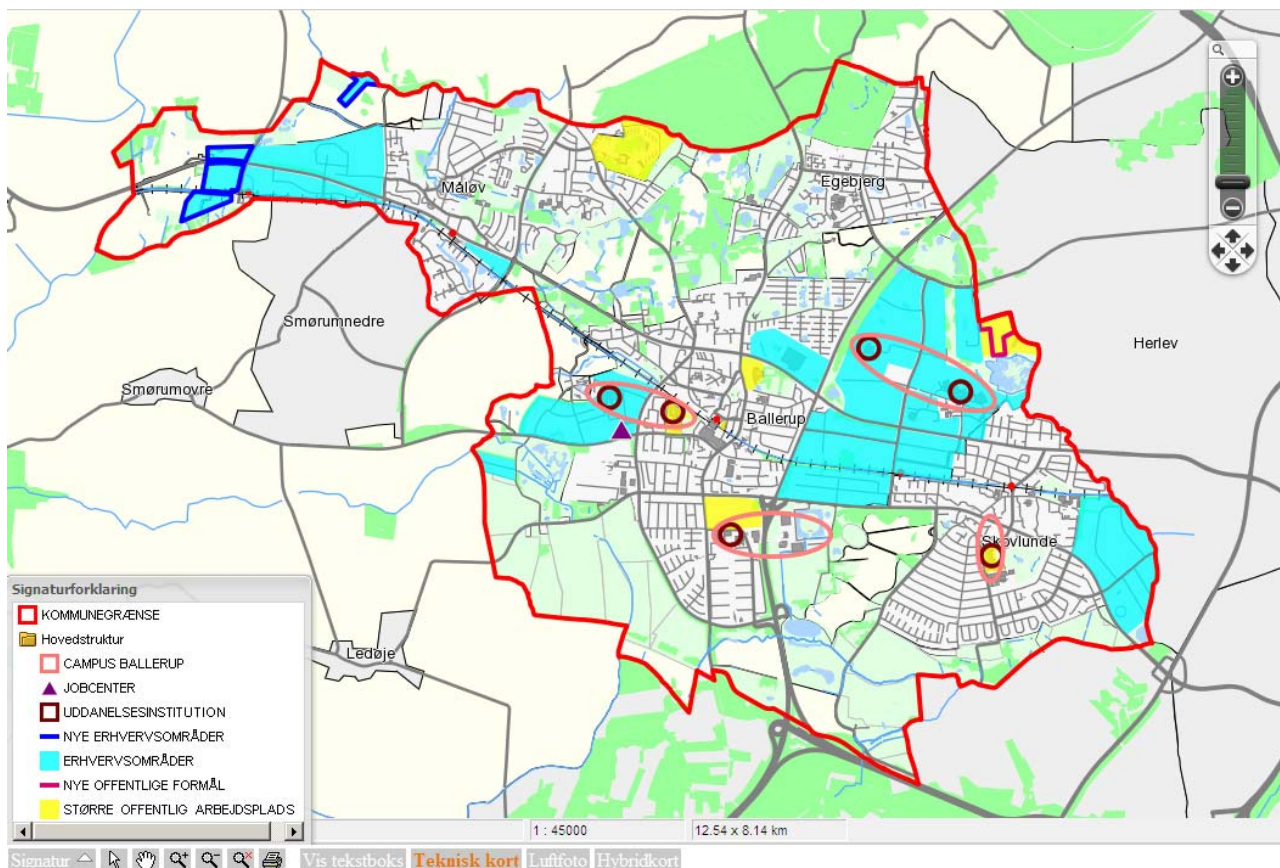
Ballerup Kommune er kendt for at være en af hovedstadsregionens stærke erhvervs-koncentrationer. Kommunen er karakteriseret ved de relativt mange store, vidensbaserede og internationale virksomheder, og ved at en meget stor del af arbejdspladserne er beliggende i egentlige erhvervsområder.

Vi betragter os selv som en integreret del af Øresundsregionen og føler ansvar for at bidrage til regionens erhvervsudvikling. I kraft af tilstedeværelsen af relativt store klynger af videns- og vækstvirksomheder har kommunen åbenlyse styrkepositioner, og bidrager dermed positivt til den fortsatte udvikling af en dynamisk storbyregion.

Alene erhvervsområdet Lautrupgård rummer landets største koncentration af højteknologiske virksomheder. Området betegnes ofte som Øresundsregionens "Silicon Valley", med sine næsten 10.000 arbejdspladser i IT og telekommunikation og mere end 5.000 arbejdspladser indenfor Life Science- og medico-branchen.

Gennem de senere år har vi i kommunen været vidne til en gradvis udfasning af traditionelt miljøbelastende produktionserhverv til fordel for nye administrativt og serviceprægede virksomheder.

Formålet med Kommunens erhvervspolitiske indsats er at udvikle og fremtidssikre kommunens erhvervsliv og ved at udnytte samspillet mellem erhverv, uddannelse, kultur, miljø og sundhed og at fremme fælles udviklingsprojekter til gavn for både erhvervsliv og kommune.



MÅLSÆTNINGER FOR ERHVERVSUDVIKLINGEN

Ud fra ønsket om at skabe de bedste rammebetingelser for moderne, vidensintensive og innovationsorienterede virksomheder og uddannelsesinstitutioner, er det Kommunalbestyrelsens mål:

- at medvirke til dannelsen af et velfungerende erhvervsliv på et bæredygtigt grundlag,
- at styrke relationerne mellem erhvervslivet og Kommunen gennem erhvervsfremmende udviklingsprojekter,
- at støtte opbygningen af lokale netværk mellem kommunens virksomheder, herunder at styrke dialogen mellem virksomhederne indbyrdes, mellem det lokale erhvervsliv og uddannelsesstederne og mellem erhvervslivet og Kommunen,
- at bygge bro mellem erhvervskommunen og borgerkommunen,
- at tiltrække virksomheder, herunder at prioritere vækstbrancher og udvalgte brancheklynger, for derigennem at forøge udviklings- og beskæftigelsesmulighederne indenfor videnserhvervene,
- at fremme beskæftigelsen på normale vilkår,
- at sikre gode lokaliseringsmuligheder for iværksættere og mindre virksomheder med henblik på løbende at tilføje det lokale erhvervsliv nye levedygtige virksomheder,
- at der til stadighed i kommunen findes et bredt udsnit af brancher og arbejdspladstyper for derved at øge erhvervsudviklingens dynamik, samt
- at deltage aktivt i regionale og internationale erhvervsfremme-samarbejder med henblik på at bidrage til en styrkelse af Øresundsregionens erhvervs- og forskningsprofil.

Det er endvidere Kommunalbestyrelsens mål:

- at udlæg af arealer til erhvervsformål skal tilgodese såvel regionale som lokale behov,
- at erhvervsområderne fremtræder med en høj standard og dermed som en attraktiv lokaliseringsmulighed for moderne virksomheder,
- at opruste og forskønne ældre industriområder,
- at formindske miljøgener fra virksomhederne,
- at særligt forurenende produktionsvirksomheder ikke placeres i kommunen,
- at erhvervsområderne søges opdelt således, at virksomheder med samme krav til miljøsikring, vare- og persontransport, grundstørrelser m.v. placeres sammen, samt
- at større erhvervsområder placeres i tilknytning til det overordnede vejnet og med god kollektiv trafikbetjening.

Endelig er det Kommunalbestyrelsens mål:

- at der i erhvervsområderne på visse vilkår kan indpasses boliger, erhvervsservice, institutioner, undervisning, forretningsvirksomhed og lignende funktioner med naturlig tilknytning til erhvervmiljøet,
- at der i centerområderne, udover butikserhverv, de nødvendige servicefunktioner og offentlige formål, også skal kunne placeres kontorerhverv,
- at der i boligområderne i almindelighed kan placeres erhvervsvirksomheder, der ikke er til gene for boligmiljøet, samt
- at de dele af erhvervsområderne, der grænser op til boligområder og rekreative arealer bør forbeholdes de mindst miljøbelastende formål.

BÆREDYGTIG ERHVERVSUDVIKLING

Bortset fra de moderne erhvervsejendommers energiforbrug til teknologianvendelse og styring af indeklimaet bevirker de ansattes pendlingstrafik erhvervslivets største miljøbelastning. Derfor er en koordination af byudviklingen og den trafikale infrastruktur af afgørende betydning. Fingerby-strukturen er en god regional løsning, som Ballerup Kommune altid har bakket op om. Bosætningen omkring hovedstaden er i dag spredt over hele Sjælland. Langt ud over det sammenhængende byområde, og langt mere end arbejdspladserne geografisk er fordelt. Lige siden starten på den lokale byvækst i 1950'erne har Kommunen sørget for at

udlægge erhvervsområder, som har bidraget til en bedre balance mellem bosætning og arbejdspladser, ikke blot i vores egen kommune, men i hele byfingern.

Ballerup Kommune er begunstiget ved at have hele fem S-stationer. Som det er tilfældet i mange forstæder, har placeringen og indretningen af de fleste af vore erhvervsområder alligevel været baseret på, at person- og varetransporten foregik med bil. Med henblik på at fremme den kollektive trafikbetjening vil der fremover blive større fokus på at prioritere de stationsnære områder, når det gælder lokaliseringen af nye virksomheder.

Kommunen betragter sig som en af landets førende, når det gælder en bæredygtig profil. Vi vil fortsat tilstræbe at være virksomhederne en god sparringspartner, når det gælder om at finde de bedste miljøløsninger. I de kommende år vil der blive rejst skærpede krav til nye bygningers energiforbrug og til afledningen af regnvand fra tage og belagte arealer. Vi skal til stadighed søge at fremme de samfundsmæssigt mest fordelagtige former for energiforsyning.

Hvad angår den sociale bæredygtighed arbejder vi for at sikre tilstedeværelsen af et bredt udsnit af arbejdspladser, som udviser et socialt ansvar overfor mindre ressourcestærke mennesker på og uden for arbejdsmarkedet, samt i det hele taget giver kommunens borgere gode muligheder for at finde lokal beskæftigelse uanset uddannelsesbaggrund.

FORNYELSE OG OMDANNELSE AF EKSISTERENDE ERHVERVSOMRÅDER

Kommunen vil til stadighed sikre optimale rammebetingelser for virksomhederne. Det gør vi bl.a. ved at sikre, at vores planbestemmelser matcher den sammensætning af brancher og virksomheder, vi ønsker at fastholde og tiltrække.

I de kommende år vil Kommunen derfor fortsætte moderniseringsinitiativer til fornyelse og forskønnelse af områderne i dialog med grundejere og virksomheder. Der søges derved tilvejebragt et plangrundlag, som kan sikre en stor fleksibilitet, hvad virksomhedsstørrelser og branchesammensætninger angår. I det omfang det er foreneligt med aktiviteterne i de omliggende virksomheder, skal vi være åbne for indpasning af forskellige servicetilbud rettet mod virksomhederne, herunder uformelle mødesteder som fælleskantiner, cafémiljøer, fitnesslokaler og tilsvarende fritidsaktiviteter.

I den løbende fornyelsesproces, som især skal sikre at vækstvirksomheder her i kommunen finder de optimale lokaliseringsfordele, prioriterer vi omdannelsen af erhvervsområdernes stationsnære dele.

Mens Skovlunde Erhvervspark ved Mileparken og Ballerup Erhvervspark ved Telegrafvej begge ligger i nogen afstand af stationerne har Ballerup Industripark omkring Industriparken, Metalbuen og Tempovej/Energivej i denne sammenhæng den umiddelbart gunstigste beliggenhed nær Malmparken Station.

Kommuneplanen åbner derfor mulighed for en yderligere fortætning af de eksisterende erhvervsejendomme langs en akse omkring Malmparken og Lautrupparken fra Ballerup Boulevard i syd til Borupvang - Lautrupvang i nord. I forhold til tidligere planers forudsætninger øges rummeligheden derved med et bruttoetageareal til erhverv på ca. 200.000 m².

Omvendt er der stadig overvejelser om på sigt, helt eller delvis at konvertere de mindst stationsnære dele af det planlagte, men endnu ikke ibrugtagne, erhvervsareal Hyldhøj til boligformål. Med den aktuelle afmatning af boligmarkedet forekommer det dog ikke aktuelt.

Detailhandel i erhvervsområder

Som noget nyt udpeges der i dele af erhvervsområderne steder, hvor det vil være muligt at placere privatkunde-orienterede forretninger, der alene sælger såkaldt pladskrævende varer. Det drejer sig om områderne ved Tempovej/Energivej, Yderholmen og Hindsgaulcentret.

For også fremover at kunne opretholde visse dele af erhvervsområderne til fremstillings- og engroshandelsvirksomheder, som regionen fortsat har brug, er det stadig Kommunens holdning, at de ikke-stationsnære erhvervsområder i princippet fastholdes til de hidtidige formål. For tiden ønsker vi f.eks. ikke at udpege ejendomme i vore erhvervsområder, som kan udnyttes til boligformål på bekostning af erhverv.

Lokalisering af små virksomheder

Visse ældre industribygninger kan derimod med fordel benyttes som værksteds- og kontorhoteller, hvori videncentriske småvirksomheder og kreative virksomheder, samt iværksættere vil kunne finde økonomisk fordelagtige lejemål. Det vil givetvis kunne befordre spændende synergier med områdets øvrige virksomheder.

Behovet for bygninger og lokaler, som er velegnede til lokalisering af mindre virksomheder, skal altså fortrinsvis dækkes i de ikke-stationsnære dele af de ældre erhvervsområder, fx omkring Mileparken og på den tidligere flyvestation. Disse kvarterer er præget af store erhvervsbygninger, som er opført til helt andre virksomhedstyper, end de der i dag lokaliserer sig i hovedstadsområdet. Efter renovering og omdannelse kan de i stedet finde anvendelse til nye virksomhedstyper.

Måløv Værkstedby, værkstedshusene på Metalbuen samt de eksisterende enklaver med små ejendomme ved Brydehusvej, Metalbuen, Energivej samt Literbuen skal opretholdes.

I forbindelse med de kommende års udvikling af de tre bymidter vil der blive rig mulighed for at opføre bebyggelse, som kan bruges af moderne, småvirksomheder.

Dialog om omdannelsesinitiativer

Omdannelsesprocesserne i eksisterende erhvervsområder rummer potentielt en del interessekonflikter mellem de berørte virksomheder. Nogle er etableret og drevet i overensstemmelse med de oprindelige anvendelsesbestemmelser og miljøvilkår, mens andre enten selv er modne til forandringer eller er nyttilflyttere med anderledes behov. Det er derfor vigtigt for Kommunen, at omdannelsens sigte og takt fastlægges i dialog med områdets virksomheder og eventuelle interesseorganisationer.

Kommunen har gode erfaringer med sit samarbejde med Milelauget og vil opfordre virksomheder i kommunens andre erhvervsområder til at danne tilsvarende netværksorganisationer.

UDVIKLING AF NYE ERHVERVSOMRÅDER

Kildedal Station

De resterende region- og kommuneplanlagte arealudlæg til regionalt betydende erhverv ved Kildedal Station skal nu planlægges og ibrugtages. Ved lokalplanlægning skal de tre delområder overføres til byzone. I første omgang samler interessen sig for det knap 10 ha store areal nordvest for stationen. Senere vil turen komme til det godt 5 ha store areal nord for Måløv Byvej og til det godt 7 ha store areal syd for jernbanen. Tidsfølgen for områdets ibrugtagning vil være påvirket af, hvornår Frederikssund-motorvejen forlænges og Tværvejen mellem denne og Kildedal anlægges.

I overensstemmelse med den stationsnære beliggenhed er det hensigten, at arealerne skal udnyttes mere intensivt, end der hidtil har været tradition for uden for hovedstaden. Vi

forventer, at området skal udnyttes med bebyggelsesprocenter i nærheden af 100, med størst tæthed og etageantal nærmest stationen. I forhold til tidligere planers forudsætninger øges rummeligheden derved med et bruttoetageareal til erhverv på ca. 100.000 m².

Det bymæssige udtryk vil derfor være anderledes, end det ses i vore nyere kontorområder, der har bibeholdt en vis grøn karakter. I stedet for at placere virksomhedsdomicilerne som fritliggende bygninger i grønne omgivelser vil der blive tale om en langt tættere, højere og mere sammenhængende bebyggelse omkring fælles gadeforløb og byrum. Det rekreative element og behovet for udsyn tilgodeses ved at alle tre delområder umiddelbart grænser op til det åbne land henholdsvis mod nord, vest og syd.

De udlagte erhvervsarealer er alle ejet af Ballerup Kommune. Først efter udarbejdelse af en samlet plan vil Kommunen udbyde og sælge dele af helheden. Hoveddisponeringen skal drage nytte af den stationsnære beliggenhed, så der skabes nem adgang for gående til alle dele af området. Parkering vil for en stor del skulle ske under terræn. Mod vest grænser det kommende erhvervsområde til det åbne landskab i transportkorridoren. Arkitektonisk bliver det en udfordring af sikre en flot og markant byfront mod disse omgivelser.

Værløse Flyvestation

På den tidligere flyvestations arealer er området omkring Sydlejren ved under udvikling til et nyt center for kreative aktiviteter og erhverv. Et areal på ca. 4 ha omkring den polske hangar er beliggende i Ballerup Kommune vest for Bringevej, der i dag giver adgang til området. Det er hensigten, ved en kommende lokalplanlægning at overføre arealet til byzone. I samarbejde med Furesø Kommune planlægger vi fælles vilkår for områdets fremtid.

Bymidterne

I de kommende år vil der blive arbejdet med udvikling af kommunens tre bymidter, hvor bl.a. banearealer, parkeringspladser og uudnyttede grunde kan komme i spil, og hvor punktvis fortætninger af eksisterende bebyggelse kan give byen en nyt udseende. I forbindelse med planlægningen af nye byggemuligheder til en række forskellige byfunktioner vil der givetvis også blive afdækket ny rummelighed til erhvervsformål, der kan nyde godt af en central beliggenhed.

EKSTERNE SAMARBEJDER

Bycirkel-samarbejdet i Frederikssund-fingeren har mere end 15 år på bagen. De oprindelige ni kommuner er nu reduceret til tre, men den fælles indsats for forbedring af infrastrukturen er fortsat lige vigtig. Området rummer regionens største byudviklingsmuligheder, så der er stadig mange spørgsmål om bosætning, erhvervsudvikling, detailhandel og fritidsformål at afstemme indbyrdes.

Ballerup Kommune har naturligvis også øjnene åbne for udbygning af samarbejdet med de mere centralt beliggende kommuner, herunder Herlev og Gladsaxe, som vi bl.a. på erhvervs-, kultur- og uddannelsesområdet har flere interesser til fælles med. Der er mulighed for samarbejde med de to kommuner om erhvervsudvikling og om markedsføring af vores erhvervs kommuner, så der overfor erhvervsliv og ejendomsudviklere m.fl. skabes større synlighed.

Internationalt har Kommunen også etableret samarbejder. Kommunen er medlem af Edge Cities Network, et samarbejde mellem forstæder til europæiske hovedstæder, hvor et af formålene med deltagelsen er gennem erfaringsudveksling, at forbedre de offentlige servicetilbud, herunder at skabe vidensudvikling indenfor bl.a. innovation og iværksætterier.

Sammen med de to andre Bycirkel-kommuner: Egedal og Frederikssund indledte vi i 2007 et perspektivrigt samarbejde med den kinesiske storby Wuxi. Hovedvægten ligger

foreløbig på skole- og uddannelsesområdet, men også erhverv, miljø, kultur og offentlig service indgår i samarbejdet.

CAMPUS BALLERUP

Hvis vores velfærdssamfund skal opretholdes og fremtidige generationer have mulighed for et godt liv, er det nødvendigt, at vi ruster vores unge til fremtiden. En af de bedste måder at gøre det på, er ved at sikre, at de unge gennemfører en uddannelse. På linje med de mange virksomheder er tilstedeværelsen af det store antal uddannelsesinstitutioner en af kommunens styrkepositioner.

Institutionernes tilbud dækker et vidt spektrum af merkantile, tekniske og pædagogiske uddannelser, og det giver os som Kommune et udgangspunkt for at udvikle spændende uddannelsesmiljøer. Tilstedeværelsen af de vigtige uddannelsesinstitutioner er et godt konkurrenceparameter i vores bestræbelser på at tiltrække nye videntunge virksomheder.

Mange af de internationale virksomheder placerer sig i regionen som følge af relationer til universiteter og forskningsinstitutioner. Sideløbende med bestræbelserne på at tiltrække nye vækstvirksomheder satser vi derfor også på, at flere højere uddannelser etableres i lokalområdet. En af overskrifterne i Kommunens vision hedder: Vi satser på viden, der vil frem.

I 2008 åbnede Aalborg Universitet en afdeling af Center for Teleinfrastruktur. Det tegner til, at universitetet vil udvide sine aktiviteter i Ballerup med flere tekniske uddannelser, herunder civilingeniører, landinspektører og medialoger m.fl. Samarbejdet med Ingeniørhøjskolen udvides, samtidig med at der opføres nye faciliteter på nabogrunden. Her vil Statens Byggeforskningsinstitut flytte til, således at der sammen med Byggecentrum og Bolius opstår et enestående videnscenter for dansk byggeri. Mange af de lokale virksomheder rummer allerede i dag forsknings- og udviklingsafdelinger for større koncerner, de indgår i.

Kommunen ønsker at undersøge muligheden for at udvikle fremtidige samarbejds- og innovationsmuligheder mellem uddannelsesinstitutionerne, erhvervslivet og Ballerup Kommune.

I erhvervsområderne vil vi afprøve mulighederne for synergieffekter mellem forskellige parter, ligesom vi omkring de store uddannelsesinstitutioner ønsker at gøre noget tilsvarende. Derfor vil Kommunen arbejde for udvikling af et inspirerende campusområde med forsknings- og innovationsmiljøer for potentielle væksterhverv, hvor studerende og virksomheder kan mødes. På sigt er det håbet, at sådanne kontakter kan resultere i at parterne sammen udvikler nye projekter, der kan løfte prototyper frem til egentlige produkter og derved danne grundlag for nye vækst-iværksættervirksomheder.

Med til campus-tanken hører dels at understøtte kollegiemiljøer og andre attraktive boligtilbud, så de studerende efter endt uddannelse ønsker at bosætte sig i kommunen nær de mange arbejdspladser, dels at tilvejebringe lokale caféer, inspirerende, kulturelle miljøer og attraktive idræts- og fritidstilbud, hvor de unge kan samles i fritiden.

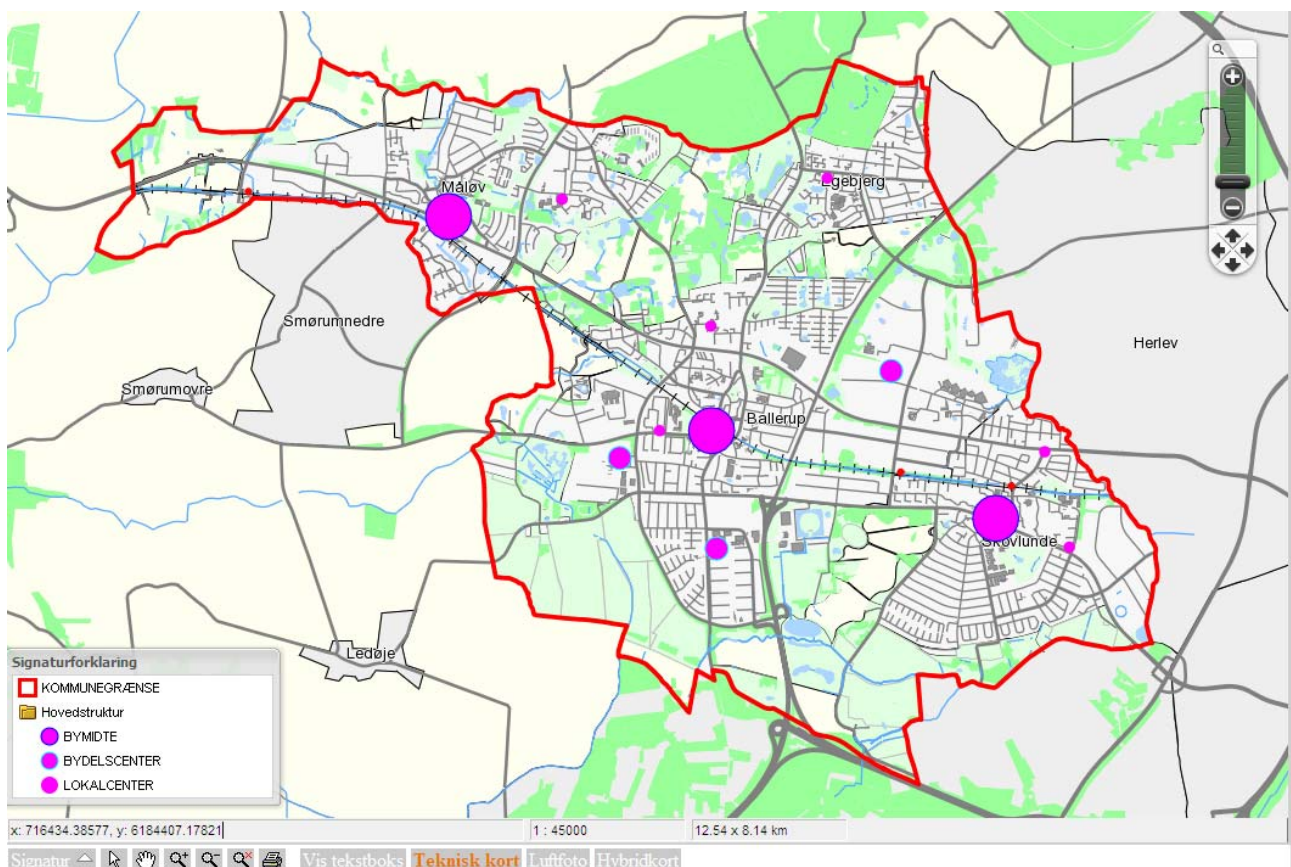
Det skal derfor undersøges, hvordan Ballerup Kommune kan støtte uddannelsesinstitutionerne med at realisere Campus Ballerup.

DETAILHANDEL

Med til visionen om at satse på mennesker og sikre dem gode levevilkår, hører at skabe nem adgang til de daglige fornødenheder. En fornuftig butiksforsyning, som lokalt dækker forbruget, kan lette borgernes hverdag og spare dem selv og miljøet for lange indkøbsrejser.

For lokalt at kunne sikre borgerne et tidssvarende udbud af såvel dagligvarer som udvalgsvarer er det derfor Kommunalbestyrelsens ønske, at kommunens nuværende, centerstruktur med bymidter, bydelscentre og lokalcentre fastholdes og konsolideres.

Detailhandelen vil helt naturligt spille en væsentlig rolle for det fokus kommuneplanen sætter på liv og aktivitet i bymidterne.



MÅLSÆTNINGER FOR CENTERSTRUKTUR OG DETAILHANDEL

Det er Kommunalbestyrelsens mål:

- at tilstræbe en fornuftig balance mellem de forskellige centre, regionalt som lokalt,
- at sikre boligområderne en ligelig og lokal forsyning med detailhandel og servicefunktioner ved fastholdelse af eksisterende bymidter, bydels- og lokalcentre,
- at udpege særlige lokaliteter uden for centerområderne til handel med pladskrævende varer,
- at fastholde kommunens status i den regionale centerstruktur,
- at indpasse boliger samt kontor- og serviceerhverv i bymidterne,
- at sikre tilgængeligheden til centrene, herunder ved gode adgangs- og parkeringsforhold, gode stiforbindelser mellem boligområder og centre samt kollektiv trafikbetjening af bymidterne og bydelscentrene,

- at medvirke til skabelsen af gode og oplevelsesrige bymiljøer i og omkring centrene, herunder ved integration af kunst i bybilledet, samt
- at indholdet og udformningen af de enkelte centre fastlægges gennem lokalplanlægning i nær kontakt med de næringsdrivende og områdets beboere.

GENERELT OM KOMMUNENS CENTERSTRUKTUR

Kommunalbestyrelsen anser det for muligt, at målsætningerne kan opfyldes inden for de eksisterende centerområder. Der er således ikke overvejelser om udlæg af nye områder til centerformål. Den aktuelle og fremtidige opgave vil derimod være konsolidering af de eksisterende centre og eventuelt lokal omrokning af detailhandelsarealer med henblik på at opnå attraktive og konkurrencedygtige centerdannelser.

Det er Kommunalbestyrelsens ønske, at kommunens borgere har samme adgang til et alsidigt udbud af udvalgsvarerbutikker, som borgerne i de andre af regionens kommuner, som vores centre konkurrerer med. Der bør derfor til stadighed være en vis rummelighed og fleksibilitet i centerområderne, således at detailhandelen har mulighed for løbende at kunne modernisere og tilpasse sig.

Det samlede bruttoetageareal til butikker i hele kommunen, undtaget forretninger uden for centerområderne der alene handler med pladskrævende varer, må ikke overstige 150.000 m².

Kommunalbestyrelsen vurderer, at denne rummelighed er passende til at kunne opfylde målene for centerstrukturen og den fremtidige detailhandelsudvikling. For at tilvejebringe et opdateret billede af detailhandelens omfang, sammensætning og udviklingstendenser er der i 2009 iværksat en analyse af kommunens detailhandel.

Blandt analysens forudsætninger er befolkningsprognosen fra 2008, der i planperioden forudså en befolkningsmæssig tilbagegang i størrelsesordenen 2 %. Da vi imidlertid nu opererer med et lidt større boligbyggeri og derved en lille befolkningsvækst, fastsætter kommuneplanen en større ramme for detailhandelsarealet end analysen foreslår.

Inden for rammerne af den aktuelle rummelighed er der i de tre bymidter mulighed for en vis udvidelse. Fysisk er muligheden for væsentlige udvidelser af centerområderne og dermed af butiksarealet umiddelbart begrænset. Gennem de kommende års udviklingsarbejde om bymidternes fremtid vil vi kunne identificere konkrete muligheder for udbygning.

Kommunens udvalgsvarerhandel vil stadig kunne styrkes, primært ved fortsat udvikling af bymidterne og bydelscentre.

Dagligvarehandelen er i sagens natur mere afhængig af det lokale befolkningsunderlag. Dækningen vurderes i dag som tilfredsstillende, hvorfor der ikke synes at være den store baggrund for en udvidelse af arealet til dagligvarebutikker. Vigtigt er det, at sikre tilstedeværende af velfungerende dagligvarebutikker i alle bydels- og lokalcentre.

Kommunens indsats i centerområderne må fortsat samles om forbedringer af trafik og bymiljø, herunder ved bebyggelsesmæssig fortætning, forskønnelse af opholdsarealer, hensigtsmæssig parkering, tilpasset skiltning og regulering af facader. Hensynet til centerstrukturen bør indgå i Kommunens overvejelser om placering af kulturtilbud samt uddannelses- og plejeinstitutioner og anden offentlig service.

De generelle bestemmelser er erstattet af planloven og landsplandirektivet, resten vedrører ikke Ballerup Kommune.

Planloven fastsætter nye regler for beliggenheden af butikker, der alene forhandler pladskrævende varer, herunder at Kommunalbestyrelsen nu kan udlægge arealer hertil uden for centerstrukturen. Kommuneplanen fastlægger derfor bestemmelser herom.

BALLERUP BYMIDTE

Ballerup Bymidte er kommunens hovedcenter for detailhandel, offentlig og privat service og kollektiv trafik. Det har ikke status som regionalt center og kan ikke rumme de største former for udvalgswarebutikker. Men i kraft af sin størrelse, sin butikssammensætning og udbud af service samt sit opland har det alligevel en regional betydning. Ballerup Bymidte må ikke udvikles til et egentligt regionalt center, men skal omvendt heller ikke svækkes i konkurrencen med de omkringliggende centre.

Centrets placering i et regionalt trafikknudepunkt gør, at oplandet allerede er relativt stort og i visse retninger rækker ud over kommunegrænsen. En øget regional betydning ved tilgang af nye regionale funktioner kan være ensbetydende med udvidelse af kundeunderlaget. Men Kommunalbestyrelsen er bevidst om, at det samtidig vil kunne medføre en forøgelse af trafikbelastningen og andre uønskede miljømæssige gener i Bymidten.

Fastholdelsen af Ballerup Bymidtes nuværende styrke handler ikke udelukkende om kvadratmeter, men især om at handelsstanden holder sig ajour med brancheudviklingen.

Bymidten ønskes bevaret som boligområde for at sikre et levende og aktivt bymiljø også uden for de almindelige butikstider. Derfor søges de eksisterende boliger i området fastholdt, ligesom flere boliger skal søges indpasset ved opførelse af ny bebyggelse. I kapitlet om Bymiljø og byliv er det beskrevet, hvordan vi forestiller os, at bymidten kan komme til at se ud.

Detailhandel vil kunne placeres i den centrale del af Ballerup, som vist på kortet. Det maximale bruttoetageareal til butikker i hele bymidten fastsættes til 65.000 m².

Den hidtidige afgrænsning af Ballerup Bymidte, som fastlagt i Kommuneplan 1998 fastholdes, idet et areal foran rådhuset dog udtages og Ballerup Kirke rent formelt inddrages i området så afgrænsningen fremstår mere enkel. Udviklingsarbejdet om bymidtens fremtid vil afklare hvorvidt der vil være behov for ændring af afgrænsningen.

KORT



Afgrænsning af Ballerup Bymidte (udsnit af kommunekort)

Efter planlovens bestemmelser er den maximale størrelse dagligvarebutikker i bymidten begrænset til 3.500 m² et bruttoetageareal på 3.500 m² + 200 m² forbeholdt personalerum. Tilsvarende er den maximale størrelse for bymidtens udvalgswarebutikker begrænset til et bruttoetageareal på 2.000 m² + 200 m² forbeholdt personalerum.

I forhold til hidtil gældende bestemmelser er der tale om en forøgelse for dagligvarebutikker på 500 m², mens der for udvalgswarebutikker er tale om en fordobling fra 1.000 m².

Så vidt det fysisk og trafikalt er muligt, ønsker Kommunalbestyrelsen, at større butiksenheder der forhandler pladskrævende varer, også kan etableres i Ballerup Bymidte med henblik på at bidrage til områdets samlede tilbud. Konkret vil det dreje sig om møbelforretninger med en størrelse over 2.000 m². Den maximale størrelse for en sådan butik fastsættes til 7.500 m².

SKOVLUNDE BYMIDTE

Detailhandelen i Skovlunde Bymidte er samlet i to centerbebyggelser: Skovlunde Centret og Skovlunde Center Syd, beliggende henholdsvis nord og syd for Ballerup Boulevard. Der er ingen boliger i selve centerbebyggelserne, men store etageboligbebyggelser umiddelbart omkring centret.

Skovlunde Centrets ejer har varslet ønske om at modernisere det ældre, fysisk nedslidte, men i øvrigt velfungerende butikscenter. Den oprindelige bebyggelsesplan sætter grænser for butiksenhedernes størrelse, og centrets opbygning stemmer ikke overens med dagens krav.

Det foreliggende skitseprojekt indebærer en total ombygning og udvidelse med henblik på at kunne tilføre centret nogle af de butikskoncepter, der savnes for at gøre det tidssvarende. Den eksisterende parkeringsplads er tænkt inddraget til den ny 2-etages centerbebyggelse. Parkering vil ske under terræn. Som en integreret del af projektet indgår opførelsen af et boligårn i op til 12 etager, der vil kunne fungere som vartegn for bydelen og dens center.

Kommunalbestyrelsen bakker op omkring fornyelsesindeen, men der er ikke truffet beslutning om projektets endelige omfang og form, herunder om boligerne skal tilvejebringes som et nyt, højt punkt. Det forudsættes, at der lokalt iværksættes en bredere debat med områdets interessenter om indretningen af det centrale Skovlunde, sådan som det foregår i Ballerup Bymidte. Som led i processen vil man gennem en arkitektkonkurrence eller på tilsvarende vis kunne belyse udviklingsmulighederne for hele området mellem stationen og byparken.

Trods tilstedeværelsen af bydelens bibliotek og medborgerhus samt af et af kommunens større supermarkeder er udviklingen i Skovlunde Center Syd ikke optimal. Såfremt projektet for Skovlunde Centrets fornyelse nyder fremme skal det overvejes, at søge bydelens butikker koncentreret nord for Ballerup Boulevard. Området vil i stedet med fordel kunne anvendes til nye boligformål og eventuelt til andre offentlige formål, herunder uddannelsesinstitutioner.

Detailhandel vil kunne placeres i den centrale del af Skovlunde, som vist på kortet. Det maximale bruttoetageareal til butikker i centret fastsættes til 30.000 m².

Den hidtidige afgrænsning af Skovlunde Bymidte, som fastlagt i Kommuneplan 1998 fastholdes, idet grænsen mellem Skovlunde Kirke og et nyere boligbyggeri er tilrettet, så den følger det nuværende matrikelskel. Udviklingsarbejdet om bymidtens fremtid vil afklare hvorvidt der vil være behov for ændring af afgrænsningen.

KORT



Afgrænsning af Skovlunde Bymidte (udsnit af kommunekort)

Efter planlovens bestemmelser er den maximale størrelse dagligvarebutikker i bymidten begrænset til 3.500 m² et bruttoetageareal på 3.500 m² + 200 m² forbeholdt personalerum. Tilsvarende er den maximale størrelse for bymidtens udvalgswarebutikker begrænset til et bruttoetageareal på 2.000 m² + 200 m² forbeholdt personalerum.

I forhold til hidtil gældende bestemmelser er der tale om en markant forøgelse af butiksstørrelserne, der i Skovlunde og Måløv lå på et noget lavere niveau end i Ballerup. For dagligvarebutikker er forøgelsen på 1.500 m², hvilket næsten er en fordobling, mens der for udvalgswarebutikker er tale om en firedobling fra 500 m².

Så vidt det fysisk og trafikalt er muligt, ønsker Kommunalbestyrelsen, at større butiksenheder der forhandler pladskrævende varer, også kan etableres i Skovlunde Bymidte med henblik på at bidrage til områdets samlede tilbud. Konkret vil det dreje sig om møbelforretninger med en størrelse over 2.000 m². Den maximale størrelse for en sådan butik fastsættes til 5.000 m².

MÅLØV BYMIDTE

Ligesom i Skovlunde fungerer den centrale del af Måløv som bydelens naturlige center. Også i fremtiden vil tyngden ligge langs Måløv Hovedgade. Der er fortsat en vis rummelighed, men udbygning skal ske under hensyn til bevaringsinteresserne. Handlungaden er præget af det gamle stationsbymiljø, som ønskes styrket ved områdets fremtidige udbygning. Balancen mellem boliger, butikker og erhverv ønskes opretholdt.

For et par år siden udvidedes centerområdet ved kommuneplantillæg og lokalplanlægning med et areal mellem Måløv Byvej og jernbanen, kaldet Hindsgaulcentret efter den virksomhed, der lagde areal til de nye centerformål. Ved nybyggeri og omdannelse af eksisterende produktionsbygninger blev der dermed skabt rammer for nye udvalgswarebutikker, som vanskeligt lod sig indpasse i hovedgaden.

Af historiske årsager, herunder stationens beliggenhed og sammenvoksningen af Måløv og Smørumnedres boligkvarterer, har bymidten et opland, der såvel mod syd som mod nord rækker ud over kommunegrænsen ind i Egedal Kommune.

Detailhandel vil kunne placeres i den centrale del af Måløv, som vist på kortet. Det maximale bruttoetageareal til butikker i centret fastsættes til 25.000 m².

Den hidtidige afgrænsning af Måløv Bymidte, som fastlagt i Kommuneplan 1998 og Tillæg nr. 6 til samme kommuneplan, fastholdes, idet arealet omkring Måløv Station samt et areal på

Søndergård syd for banen dog udtages. Udviklingsarbejdet om bymidtens fremtid vil afklare hvorvidt der vil være behov for ændring af afgrænsningen omkring Måløvaksen, der forbinder bykvarteret Søndergård med bymidtens handelsliv.

KORT



Afgrænsning af Måløv Bymidte (udsnit af kommune kort)

Efter planlovens bestemmelser er den maximale størrelse dagligvarebutikker i bymidten begrænset til 3.500 m² et bruttoetageareal på 3.500 m² + 200 m² forbeholdt personalerum. Tilsvarende er den maximale størrelse for bymidtens udvalgswarebutikker begrænset til et bruttoetageareal på 2.000 m² + 200 m² forbeholdt personalerum.

I forhold til hidtil gældende bestemmelser er der tale om en markant forøgelse af butiksstørrelserne, der i Skovlunde og Måløv lå på et noget lavere niveau end i Ballerup. For dagligvarebutikker er forøgelsen på 1.500 m², hvilket næsten er en fordobling, mens der for udvalgswarebutikker er tale om en firedobling fra 500 m².

Så vidt det fysisk og trafikalt er muligt, ønsker Kommunalbestyrelsen, at større butiksenheder der forhandler pladskrævende varer, også kan etableres i Måløv Bymidte med henblik på at bidrage til områdets samlede tilbud. Det vil i givet fald kunne ske i Hindsgaulcentret. Konkret vil det især dreje sig om møbelforretninger med en størrelse over 2.000 m², men andre kategorier vil kunne tillades. Den maximale størrelse for en sådan butik fastsættes til 5.000 m².

BYDELSCENTRENE

Der udpeges tre bydelscentre: Hedegårdens Butikscenter, Grantoftecentret og Lautrupcentret.

Det samlede bruttoetageareal i hvert af de tre bydelscentre fastsættes til 5.000 m².

I Hedegården og Grantofte opretholdes den maximale størrelse for henholdsvis dagligvarebutikker på 2.000 m² + 200 m² personalerum, mens den for udvalgswarebutikker hæves fra 500 til 1.000 m² + 200 m² personalerum.

Lautrupcentret er som bydelscenter særligt, derved at det betjener kommunens største koncentration af arbejdspladser, i en størrelsesorden mindst svarende til befolkningsunderlaget for bydelscentret i Skovlunde. Centret rummer kommunens største butiksenhed, et varehus på ca. 4.000 m². Da varehuset allerede overskrider den maximale butiksstørrelse, vil det ikke kunne udvides, og der vil fortsat ikke kunne etableres større udvalgswarebutikker i bydelscentret.

Den maximale størrelse for dagligvarebutikker fastsættes derfor til planlovens maximale grænse på 3.500 m² + 200 personalerum, mens den for udvalgsvarebutikker begrænses til det hidtidige niveau på 500 m² + 200 m² personalerum.

Afgrænsningen af de tre bydelscentre fastholdes som hidtil, som vist på kortene.



Afgrænsning af bydelscentrene i Grantofte og Hedegården



Afgrænsning af bydelscentret Laurrup

LOKALCENTRENE

Der udpeges seks lokalcentre: Østerhøj, Egebjerg, Lundegården, Baltorpvej, Skovlunde Byvej og Lundebjerg.

Det er disse lokalcentres rolle, som supplement til bymidter og bydelscentre, at muliggøre en god, lokal detailhandelsforsyning. Baggrunden for at udpege lokalcentre er et kommunalt ønske om at støtte de mest hensigtsmæssigt beliggende dele af lokalforsyningen. Sikring af lokalcentrene må gives en høj prioritet, ikke mindst af hensyn til de ældre og svagt mobile befolkningsgrupper.

Dagligvarebutikker vil og skal fortsat være den væsentligste del af lokalcentrenes tilbud, men de kan også rumme mindre udvalgsvarebutikker og forskellige serviceerhverv.

Lokalcentrene er nøje afhængige af størrelsen på det nære befolkningsmæssige opland. Antallet og placeringen af lokalcentre bør derfor overvejes kritisk og om nødvendigt ajourføres.

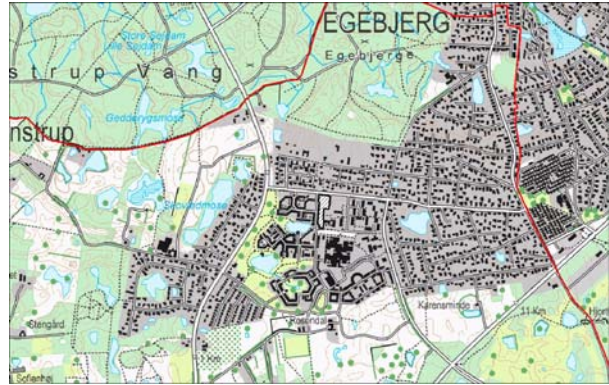
Det samlede bruttoetageareal for lokalcentrene tilknyttet de to bykvarterer: Østerhøj og Egebjerggård fastsættes til 3.000 m² i hver. I de fire mindre lokalcentre fastsættes det samlede bruttoetageareal til 1.500 m² i hver, hvilket muliggør indpasning af en tidssvarende dagligvarebutik.

Den maximale størrelse for dagligvarebutikker i lokalcentrene fastsættes til 1.000 m² + 200 m² personalerum, mens den for udvalgsvarebutikker begrænses til det hidtidige niveau på 250 m² uden mulighed for yderligere personalerum.

Afgrænsningen af de seks lokalcentre fastholdes som hidtil, som vist på kortene på næste side.



Afgrænsning af Østerhøj lokalcenter



Afgrænsning af Egebjerg lokalcenter



Afgrænsning af Lundegårdens lokalcenter



Afgrænsning af lokalcentret på Baltorpvej



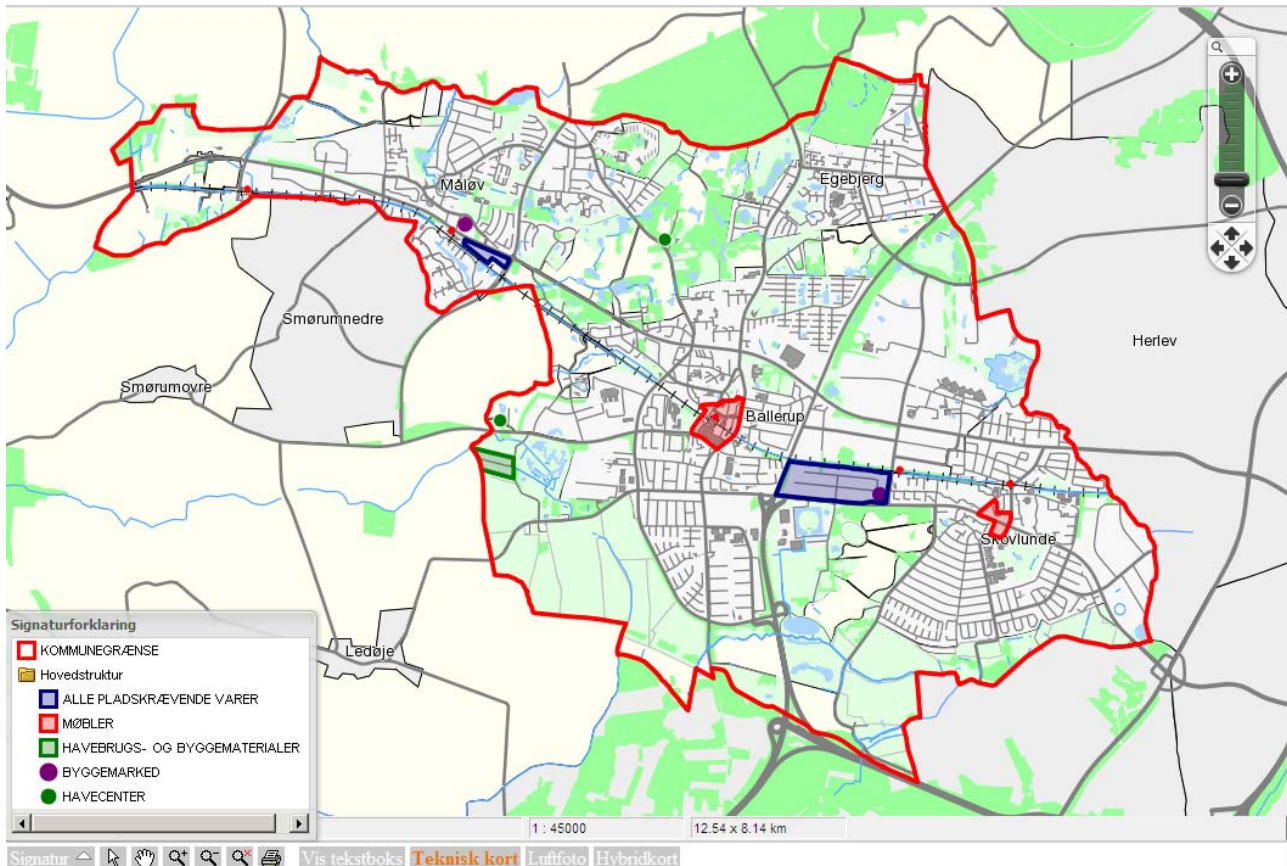
Afgrænsning af lokalcentrene på Skovlunde Byvej og Lundebjerg

HANDEL MED PLADSKRÆVENDE VARER

Planloven har skærpet bestemmelserne om lokalisering af forretninger, der alene handler med pladskrævende varer. De pågældende kategorier, der udtrykkelig er nævnt i loven er: biler, lystbåde, campingvogne, planter, havebrugsvarer, tømmer, byggematerialer, grus, sten- og betonvarer samt – i visse situationer – møbler.

Alle andre varekategorier er omfattet af de almindelige bestemmelser om udvalgsvarerhandel.

Der udpeges særlige områder, som vist på kortet på næste side, hvor forretninger, der handler med de pladskrævende varekategorier kan lokaliseres. Der fastsættes ikke en særlig kommunal ramme for det maximale bruttoetageareal til denne slags butikker.



Eksisterende lovlig anvendelse af ejendomme hvorfra der i dag drives handel med pladskrævende varer vil kunne fortsætte på de betingelser, de har i dag, mens større udvidelser og etablering af nye aktiviteter henvises til de særligt udpegede områder.

I erhvervsområdet omkring Tempovej og Energivej samt i erhvervsområdet mellem Måløv Byvej og jernbanen ved Måløv Station og Hindsgaulcentret vil alle kategorier, herunder handel med biler og campingvogne, i princippet kunne etableres. Den maximale størrelse for sådanne forretninger fastsættes til 5.000 m².

I erhvervsområdet ved Yderholmen vil der kunne ske handel med grus, sten- og betonvarer, med tømmer og byggematerialer samt med planter og havebrugsvare.

Handel med planter og havebrugsvare vil kunne lokaliseres i erhvervsområderne ved Måløv Byvej, ved Yderholmen samt ved Tempovej og Energivej. Den maximale størrelse for sådanne forretninger fastsættes til 5.000 m².

Handel med planter og havebrugsvare vil i øvrigt kunne opretholdes på dertil udpegede landzoneejendomme ved Baltorpvej og Jonstrupvej, hvor der i dag drives planteskole med egenproduktion. Generelt skal muligheden for erhvervs-mæssige aktiviteter i landzone, bortset fra jordbrugserhverv, begrænses. Så længe der imidlertid kan påvises en kobling mellem lokal egenproduktion af planter og salg af havebrugsvare, giver det mening på særlige vilkår at tillade denne form for detailhandel uden for de dertil indrettede erhvervs- eller centerområder. Det skal derfor bemærkes, at der på ejendommene i landzone forudsættes zonetilladelse og eller lokalplanlægning baseret på de konkrete forhold, og at der kun vil kunne tillades opførelse eller indretning af et salgsareal på op til 2.000 m².

Handel med tømmer og byggematerialer vil kunne opretholdes på dertil udpegede ejendomme ved Jørgen Andersens Vej og Tempovej, og i øvrigt lokaliseres i erhvervsområderne ved Måløv Byvej samt Tempovej og Energivej.

Størrelsen af den særlige del af et sådant byggemarked, som rummer varer der ikke er særligt pladskrævende, må ikke overstige 2.000 m².

Større møbelforretninger søges først og fremmest lokaliseret i de tre bymidter, hvorfor der i erhvervsområdet ved Tempovej og Energivej ikke vil kunne tillades nyetableringer.

Den maximale størrelse for møbelforretninger i Ballerup Bymidte fastsættes til 7.500 m² mens den i Skovlunde og Måløv Bymidter fastsættes til 5.000 m².

ANDRE BUTIKKER UDEN FOR CENTERSTRUKTUREN

Gennem regionplanlægningen blev der åbnet mulighed for etablering af butikker som led i udviklingen af Ballerup Idrætsby, et funktionsintegreret bykvarter der udover idræts- og fritidsfaciliteterne skal rumme boliger, hotel og idrætsrelaterede erhverv.

Den gældende lokalplan åbner mulighed for et samlet bruttoetageareal til detailhandel på 2.500 m². Den maximale størrelse for dagligvarebutikker er fastsat til 300 m². For udvalgsvarer gælder, at der kan etableres én butik på 800 m², mens øvrige enheder ikke må overstige 300 m².

Nuværende butikker og servicefunktioner uden for lokalcentrene skal i øvrigt kunne fortsætte på de betingelser, de har i dag, mens større udvidelser og etablering af nye aktiviteter bør henvises til de udpegede centerområder, herunder bydels- og lokalcentrene.

I henhold til planloven kan der uden for centerstrukturen etableres lokale dagligvarebutikker med et bruttoetageareal på op til 1.000 m². Men i betragtning af hvor mange bydels- og lokalcentre der er udpeget her i kommunen, ser Kommunalbestyrelsen ingen grund til at tillade så store butikker placeret tilfældigt i byens kvarterer, hvor de især vil konkurrere med butikker i lokalcentrene.

Den maksimalt tilladte butiksstørrelse for dagligvare- og udvalgsvarebutikker uden for centerstrukturen fastsættes derfor til 200 m² uden mulighed for tillæg til personalerum.

På hovedparten af benzinstationerne er der i dag indrettet kiosklignende servicebutikker med et vist sortiment af dagligvarer. Benzinstationerne er placeret optimalt i forhold til de store veje, men ligger sjældent hensigtsmæssigt i forhold til at kunne varetage rollen som lokalcenter. Den maximale størrelse af disse butikker fastsættes derfor ligeledes til 200 m².

Samme bestemmelse gælder for S-stationerne Kildedal og Malmparken stationer, der ikke er beliggende i et centerområde, hvor etablering af større butiksenheder umiddelbart er mulig.

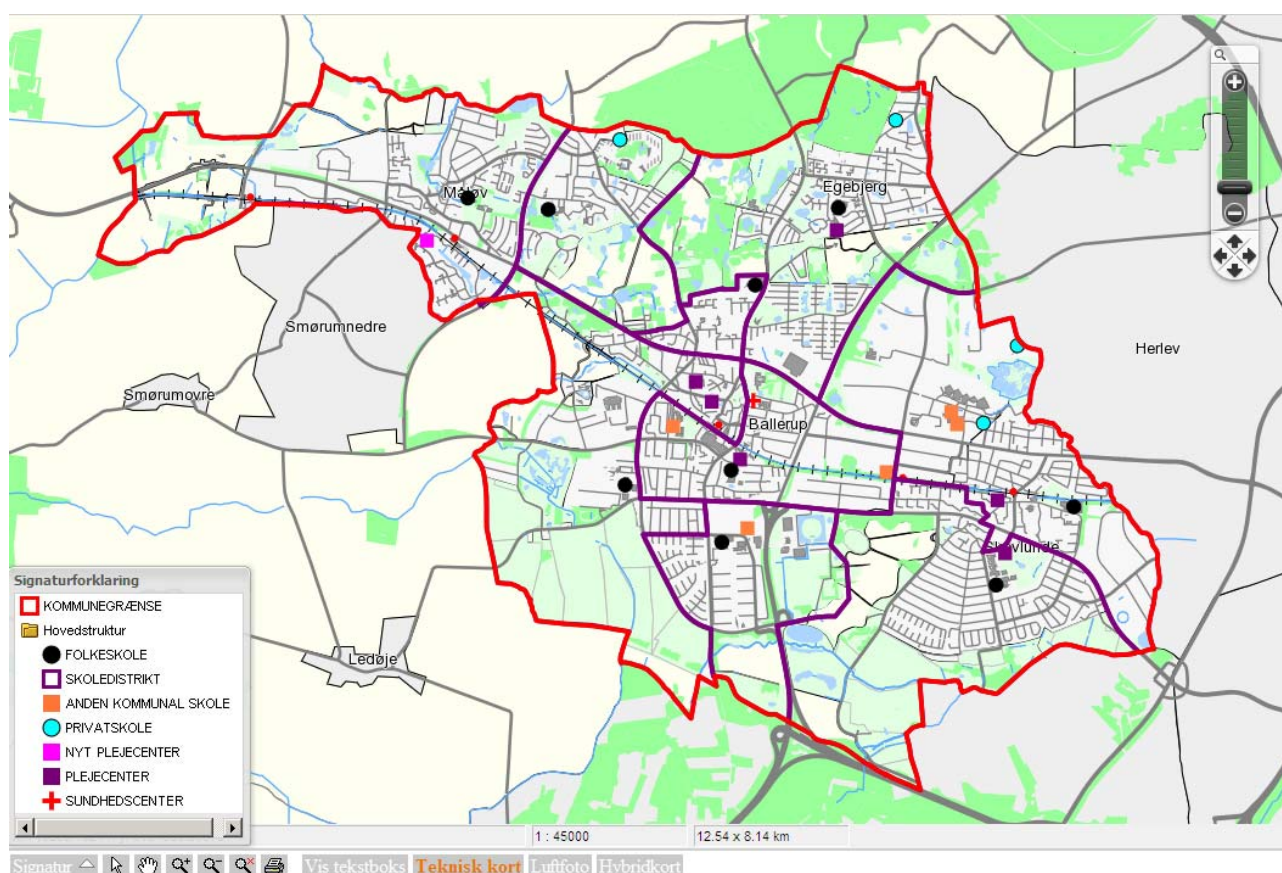
Privatkunde-orienteret udvalgsvarehandel med produkter af virksomheders egen fremstilling vil kunne placeres i udvalgte dele af kommunens erhvervsområder, når butikksarealets størrelse ikke overstiger 200 m². Samme grænse vil også være gældende for tilladelse til indretning af såkaldte gårdbutikker i landzonen, eksempelvis Grantoftegård i Pederstrup.

DEN OFFENTLIGE SERVICE

Kommunens vision er at satse på mennesker. Vi vil skabe nærhed og tryghed om den enkelte og skabe mulighed for et sundt liv med fysisk og psykisk trivsel for alle. Vi vil være Danmarks sunde og socialt ansvarlige kommune.

De basale servicetilbud rettet mod borgerne har ikke fyldt meget i visionsdebatten og i diskussionen om planstrategien. Der er bred enighed om, at vi i Ballerup Kommune fortsat har til hensigt at levere kerneydelser med høj kvalitet, det være sig inden for børnepasning, uddannelse, sundhed, forebyggelse, ældrepleje og lignende.

Fra rådhuset på Hold-an Vej og fra institutioner og tekniske anlæg mm. på hundredvis af andre adresser rundt om i kommunen yder tusinder af medarbejdere deres indsats for at Ballerup Kommune er velfungerende og et godt sted at bo og leve.



BØRNEINSTITUTIONER

Kommunalbestyrelsens Børnepolitik og institutionspolitiske mål er med til at sætte rammerne for kommunens dagtilbud. Kommunen tilbyder en række tilbud om pasning og rummer et fintmasket net af institutioner.

Ballerup Kommune garanterer plads til alle børn mellem 0 og 18 år, som har behov for et dagpasnings- eller fritidstilbud. Tilbuddet omfatter dagpleje, vuggestue, børnehuse, fritidshjem, fritidsordning samt byggelegeplads og klub.

I kommunen som helhed forventes frem til 2020 et faldende antal 0-5 årige børn. Faldet i det samlede børnetal dækker over forskellige udviklingstræk i de kommunens bydele og distrikter.

Således kan der i Måløv, i endnu nogle år, forventes et stigende børnetal. Udviklingen i børnetallet følges nøje, og bydel for bydel justeres kapaciteten efter behov.

Udarbejdelsen af moderniseringsplaner for kommunens daginstitutioner fortsættes. Formålet er at tilvejebringe en koordineret plan for opgradering af institutionernes fysiske rammer samt for den fremtidige tilpasning og udbygning af kapaciteten. Udover at sikre nutidige rammer, i såvel de kommunalt ejede som de lejede institutioner, skal planen understøtte den ny daginstitutionsstruktur.

De planlagte moderniseringer søges gennemført i takt med at de økonomiske vilkår og rammer muliggør det. Indsatsen vedrørende renovering og sikring af legepladserne ved skoler og institutioner videreføres.

Fritidsordninger (BFO'er) er forbeholdt børn fra børnehaveklasse til og med 3. klasse, som er omfattet af kommunens pasningsgaranti. Sammen med distriktets skole udgør fritidsordningen nu én organisatorisk enhed. Hvor det er muligt og relevant søges BFO'er integreret på skolerne ved fælles lokaleudnyttelse.

For de større børn har Kommunen 7 klubber og 6 byggelegepladser, som tilbyder et væld af forskellige aktiviteter. I første halvdel af planperioden vil der, især i Måløv, være et stigende behov for klubpladser.

SKOLER

Sammen med Børnepolitikken sætter de skolepolitiske mål rammerne for kommunens skoletilbud.

Kommunalbestyrelsens skolepolitiske mål har udgangspunkt i, at skolen er for alle og kan tilbyde kommunens børn og unge en undervisning, hvor helhedsopfattelse, omverdensforståelse og handlingskompetence er centrale kvalifikationer.

Den fælles folkeskole i Ballerup Kommune er en enhedsskole, der bygger på ligeværd og fællesskab samtidig med, at undervisningen tager udgangspunkt i det enkelte barn. Den enkelte skole har ansvaret for undervisningens kvalitet og fastlægger undervisningens organisering og tilrettelæggelse.

Kommunen rummer i dag 9 folkeskoler, der som kerner i de lokale områders daglige liv er en vigtig brik i kommunens hovedstruktur.

I kommunen som helhed forventes et faldende elevtal. Men ligesom på daginstitutionsområdet viser prognoserne, at antallet af skoleelever i Måløv vil stige markant i de nærmeste år for senere at falde. Behovet for ekstra kapacitet vil derfor påvirke skoler, BFO'er og klubber med et forskelligt tidsperspektiv. Vurderingen er, at der i planperioden vil blive ledig lokalekapacitet på visse skoler. Der vil derfor fortsat blive arbejdet for, at faciliteterne på skolerne gøres tilgængelige for alternativ anvendelse, herunder også til brug for distriktets fritidsklubber og foreningsliv i øvrigt.

Der er udarbejdet moderniseringsplaner for samtlige folkeskoler, og også her gælder det, at moderniseringerne søges gennemført i takt med at økonomien tillader det. Som led i lokaletilpasningen skal aktiviteterne fra Skolen på Lindbjergvej og fra Skovmarkskolen på Håbetsvej samles ved Lautrupgårdskolen.

Fysisk forventes ændringerne at kunne ske inden for de pågældende planområders eksisterende afgrænsninger, med undtagelse af Østerhøjskolen hvor enkeltområdet til offentlige formål må udvides mod vest for at give plads til skolens udendørs faciliteter.

Skolernes udeområder bør løftes for at sikre udfordrende bevægelsesmiljøer, der ansporer til fysisk aktivitet. Det bør sikres, at der er fokus på udfordringer for alle elever.

Til de kommunale specialundervisningstilbud hører: Laustrupgårdskolen, Indvandrerprojektet, der ligger i en erhvervsejendom på Malmparken, Ungdomsuddannelsescentret Maglemosen, der har hjemme på Magleparken, samt Ordblindeinstituttet og Kasperskolen, der i dag begge er beliggende på Baltorpvej.

Kommunen samarbejder med Herlev Kommune om den selvejende institution Ballerup-Herlev Produktionshøjskole, der også har til huse på Laustrupgård.

Ud over folkeskolerne ligger der i kommunen desuden fire privatskoler: Den lille Skole ved Hareskoven, Ballerup Ny Skole, Thomasskolen og Michael Skolen, samt en række videregående uddannelsesinstitutioner, der er omtalt i kapitlet om Erhverv og uddannelse. Aktuelt arbejdes der på etablering af en idrætsefterskole, som er planlagt placeret i Ballerup Idrætsby og der vil kunne nyde gavn af Kommunens mange sportsfaciliteter.

BESKÆFTIGELSE

Det er Kommunalbestyrelsen mål, at alle erhvervsaktive borgere har et arbejde. Den aktive indsats over for de ikke-forsikrede ledige samt sygedagpengemodtagere, der bor i kommunen, bygger på de værdier, principper og regler, der er gældende i kommunens beskæftigelsespolitik, erhvervspolitik og integrationspolitik.

Jobcenter Ballerup på Baltorpvej er borgernes indgang til arbejdsmarkedet. Her tilbydes råd og vejledning til ledige, herunder kompetenceafklaring, hjælp til jobsøgning og jobformidling.

SUNDHED OG FOREBYGGELSE

Kommunalreformen har medført en væsentlig forøgelse af kommunernes opgaver på sundhedsområdet. Kommunalbestyrelsens Sundhedspolitik beskriver den overordnede ramme for Ballerup Kommunes indsats og skal ses i sammenhæng med vore andre politikker, såsom bypolitikken, børnepolitikken, ældrepolitikken, frivillighedspolitikken og kulturpolitikken.

Sundheden er for alvor sat på dagsordenen. Til Kommunalbestyrelsens vision hører satsningen på den grønne og sunde puls. Vi skal være den sundeste kommune i 2010.

Kommunen satser derfor på at gøre sunde vaner til en helt naturlig del af borgernes hverdag. Sundhed er en del af kulturen i Ballerup Kommune. Det er et fælles ansvar, hvor alle forpligter sig - både individet, familien, netværket og kommunen - til at fremme og udvikle sundheden hos det enkelte menneske og i fællesskabet. Gennem forebyggelse og sundhedsfremme vil Kommunen og udvikle sunde miljøer, gode levevaner og livskvalitet for hver eneste borger.

Der er vedtaget et Folkesundhedsprogram, der beskriver hvordan politikken udmøntes i konkrete handlinger. Med udgangspunkt i en helhedsorienteret tankegang fokuseres der på at skabe gode fysiske muligheder for at leve et aktivt og oplevelsesrigt socialt liv. I samarbejde med boligforeninger vil der fx blive igangsat udviklingsprojekter om etablering af sundhedsfremmende udemiljøer.

I dele af Parkskolen etableres et sundhedscenter, hvis aktiviteter vil fokusere på den borger- og patientrettede forebyggelse og sundhedsfremme. Der vil blive plads dels til en række sundhedsaktiviteter dels til samarbejde med patientforeninger, klubber og frivillige foreninger, ligesom en række eksisterende sundhedsmæssige opgaver inden for træning og rådgivning vil blive placeret i centret.

I de kommende år bliver det en udfordring for det samlede sundhedsvæsen at tilvejebringe en model, der sikrer tidssvarende lokaler og faciliteter til de lokale læger, herunder både de

alment praktiserende og speciallægerne, og andre faggrupper med tilknytning til borgernes sundhed og velvære. Helsehuset ved Ballerup Rådhus er et eksempel på et sådant lægehus, hvor det er muligt for personalet at samarbejde om sundhedsfaglige og praktiske forhold.

ÆLDREPLEJE

Kommunalbestyrelsens Ældrepolitik beskriver den overordnede ramme for Ballerup Kommunes indsats på ældreområdet og skal ses i sammenhæng med vore andre politikker, såsom bypolitikken, boligpolitikken, handicappolitikken, kulturpolitikken og frivillighedspolitikken.

Kommunen rummer i dag 6 plejecentre, hvoraf et ligger i Egebjerg, to i Skovlunde og tre i Ballerup. Det er større enheder, der ligesom folkeskolerne er medvirkende til lokalområdernes identitet og derfor er en væsentlig del af kommunens hovedstruktur.

Plejecentrene Rosenhaven, Lindehaven og Kirstinehaven gennemgår i disse år en større ombygning og udvidelse. På Søndergård i Måløv opføres et helt nyt plejecenter, det første i bydelen.

Behovet for plejehjemspladser stiger markant de kommende år. Trods udbygningen vil vi ikke fuldt ud kunne imødekomme de kommende års behov. Der skal derfor reserveres areal til endnu et plejecenter, som med fordel kan placeres i det centrale eller sydlige Ballerup. Af hensyn til rekrutteringen af plejepersonale vil en stationsnær beliggenhed være at foretrække. I kommuneplanen vil der i en række af bydelens områder til offentlige formål blive reserveret rummelighed til et plejecenter af en størrelse som de senest opførte.

DEN GRØNNE STRUKTUR

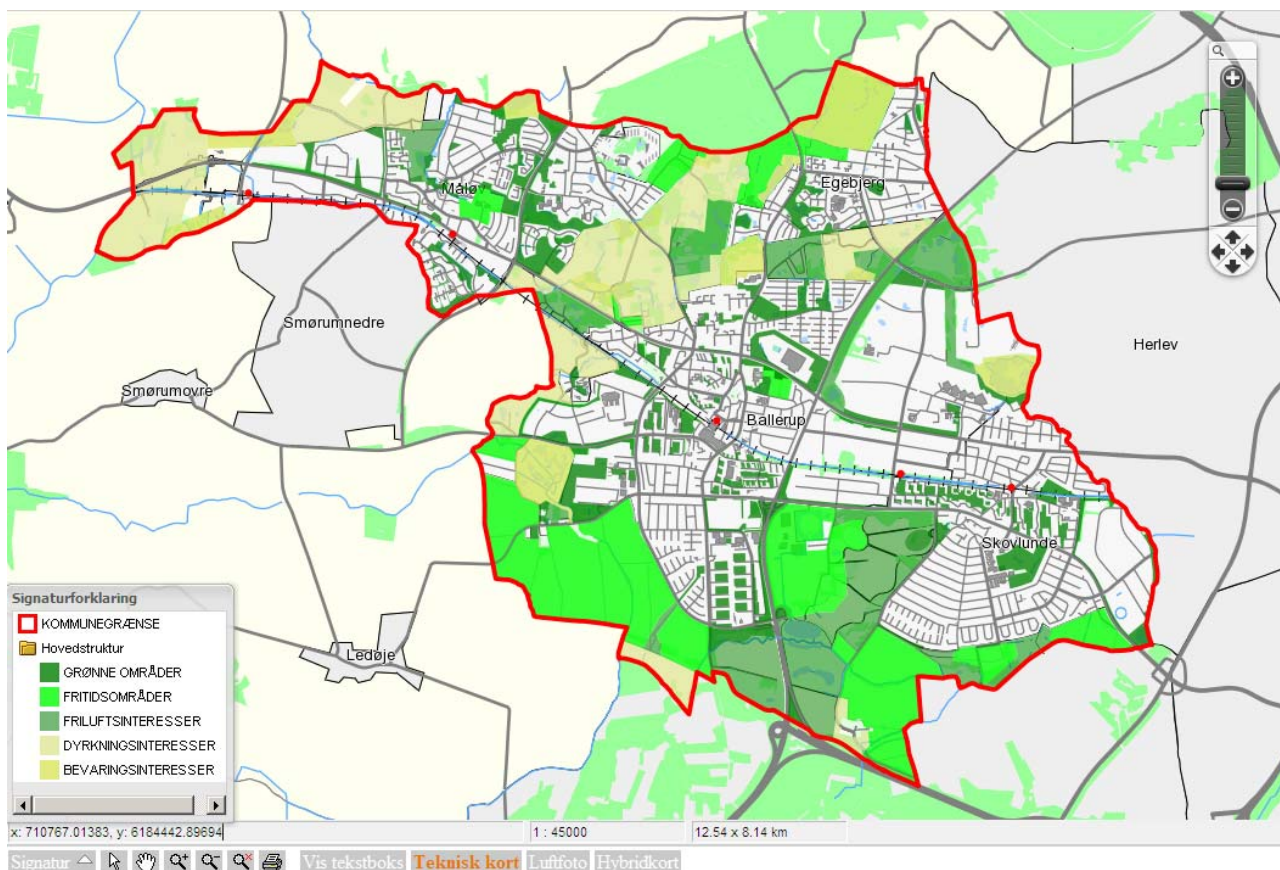
I Ballerup kommune er sammensætningen, fordelingen og kvaliteten af de grønne byrum, de grønne forbindelser og det åbne land, en ligeså vigtig ressource for udviklingen og fastholdelsen af borgernes trivsel, sundhed og fritidsmuligheder som bebyggelsesstruktur og anden infrastruktur. Dette kapitel beskriver derfor hvorledes Kommunalbestyrelsen ønsker at sikre og udvikle mulighederne for rekreative oplevelser og muligheder for motion og anden aktivitet i forbindelse de grønne områder, de grønne forbindelser og det åbne land der sammen udgør Ballerup Kommunes grønne hovedstruktur.

Et grønt byrum er et sted i, eller i tilknytning til et byområde. Et sted hvor man kan slå sig ned og samle tankerne, eller gøre noget aktivt som at spille bold, lege osv. Grønne byrum er: Byparker, naturparker, torve, pladser, gågader, stilleveje, grønne områder og små anlæg tilknyttet boligbebyggelse, idrætsanlæg, kirkegårde og grønne kulturmiljøer/kulturspor – f.eks. kirkeomgivelser, bondehaver, gadekær og allé-plantninger.

En grøn forbindelse er en indholdsrig og sammenhængende forbindelse mellem byen og den omgivende natur. Knytter forbindelsen sig til et vandløb taler vi også om "blå forbindelser". Grønne og blå forbindelser er både for mennesker og for dyr.

Det åbne land er i stort omfang offentligt tilgængeligt og indeholder muligheder for friluftsliv og landskabs-, kultur- og naturoplevelser.

Sammen med Ballerup Kommunes fine beliggenhed, mellem Hareskoven mod nord og Vestsikoven mod syd, giver den grønne hovedstruktur kommunens borgere mulighed for mange forskelligartede, rekreative oplevelser.



VISION 2020. GRØN PULS – SUND PULS

I processen frem mod formuleringen af Vision 2020 bidrog mange borgere med værdifulde indlæg om den vigtige sammenhæng mellem det grønne og det sunde - derfor temaet Grøn Puls - Sund Puls.

Det sunde valg skal være det lette valg i hverdagen. Sundhedsprofilen over borgerne i Ballerup Kommune peger blandt andet på, at borgerne i kommunen vejer lidt for meget og rør sig lidt for lidt.

Derfor er blandt andet fysisk aktivitet udpeget som indsatsområde i den vedtagne sundhedspolitik og udmøntes i konkrete aktiviteter i Ballerup Kommunes Folkesundhedsprogram, hvor der blandt andet er fokus på etablering af sundhedsfremmende udemiljøer.

Dertil kommer, at Ballerup Kommune har en klar idrætspolitisk strategi, der som ét af sine hovedmål har at sikre borgere – uanset forudsætninger – adgang til såvel formelle som mere uformelle og tilgængelige idræts- og fritidsanlæg og -muligheder.

Disse indsatsområder skal den grønne hovedstruktur understøtte blandt andet via sammenhængende stinet, spændende byrum og tilgængelige grønne arealer i det åbne land for dermed at give borgerne nem adgang til muligheder for motion og fysisk udfoldelse i trygge og sikre omgivelser.

I Ballerup Kommune er sundhed dog ikke udelukkende fysisk sundhed men handler også om borgernes trivsel og mentale velfærd. I den sammenhæng spiller indretningen af grønne frirum med mulighed for at koble af fra den hektiske hverdag en stor rolle.

Grøn Puls - Sund Puls er dermed et vigtigt omdrejningspunkt for at realisere Kommunalbestyrelsens ambitiøse mål om at være Danmarks Sundeste Kommune.

GRØN PLAN

Gennem årene er der taget mange grønne initiativer, og der har været igangsat mange projekter om grønne områder både i byområderne og i det åbne land. For i fremtiden at sikre denne praksis er der udarbejdet en Grøn Plan, der tager udgangspunkt i den grønne struktur. Den grønne plan afdækker og afvejer aktuelle eller potentielle behov for flere rekreative muligheder, muligheder for motion, naturgenopretning, landskabspleje m.m.

Den grønne plan illustrerer og beskriver på et konkret niveau den grønne strukturs tilstand og beskriver herpå de udviklingsmuligheder og potentialer, for forbedringer af den grønne struktur de steder, det måtte være nødvendigt.

Sammen med kommuneplanen skal den grønne plan anvendes til at vægte rekreative værdier og naturværdier i forbindelse med byfornyelse og byomdannelse og ved planlægningen og forvaltningen af det åbne land. Fremover skal den grønne plan sammen med kommuneplanen indgå som en del af kommunens administrationsgrundlag i forbindelse med planlægning, myndighedsopgaver, klimamål, vandmiljømål, drift og naturpleje.

Den grønne plan er ledsaget af en årlig handlingsplan, der hvert år identificerer nye indsatsområder, hvori der, ud fra målsætninger opstillet i kommuneplanen og den grønne plan, skal gøres en særlig indsats.

Den grønne plan opdeler den grønne struktur i 3 dele:

- De grønne byrum
- De grønne forbindelser
- De grønne kiler og det åbne land

Samme opdeling er også anvendt i denne kommuneplan. Den grønne plan er en sektorplan, der indgår som baggrundsmateriale for kommuneplanlægningen, og den grønne plans vision og målsætninger er indarbejdet i kommuneplanen.

MÅLSÆTNINGER FOR DEN GRØNNE STRUKTUR

Det er Kommunalbestyrelsens overordnede mål for den grønne struktur:

- at de grønne byrum skal tilbyde mulighed for motion, ophold, aktiviteter og naturoplevelser tæt på boligen, arbejdspladsen og institutionen, og at tilgængeligheden til byrummene skal være nem og sikker,
- at de grønne forbindelser giver mulighed for mennesker, dyr og planter at færdes og spredes mellem de grønne byrum og mellem de grønne byrum og det åbne land, og at dette kan være via grønne bånd, separate stier, vandløb og mindre sammenhængende beplantninger, samt
- at anvendelsen af det åbne land sker på baggrund af en afvejning mellem beskyttelse og benyttelse, hvor borgernes behov for rekreative oplevelser og naturoplevelser afvejes med de landskabs-, natur- og kulturværdier der har brug for beskyttelse.

DE GRØNNE BYRUM

Ballerup Kommunes grønne byrum giver borgeren mulighed for rekreative oplevelser nær boligen, institutionen og arbejdspladsen. Især børn og ældre har glæde af de nærrekreative tilbud, hvilket betyder at de grønne byrum skal ligge tæt på boligen eller institutionen, og at adgangen og tilgængeligheden skal være nem og sikker.

De grønne byrum er hovedsageligt beliggende i byområderne, men kan også findes som naturparker, der hvor det åbne land grænser op til byområderne. Naturparkerne er til gavn såvel for borgernes rekreation som for plante- og dyrelivet. Der er etableret en række naturparker i tilknytning til kommunens bydele.

De grønne byrum skal opfylde mange forskellige behov og udmærke sig ved variation i størrelse, indhold, form og udtryk, afhængigt af det behov der måtte være i lokalområdet. Oplevelsen af forskelligartede grønne områder gør ophold i og bevægelse mellem de forskellige dele af byområderne til en god oplevelse.

Hvor de fleste typer af byrum er offentlig tilgængelige og byder på mere uorganiserede muligheder for fritidsaktivitet, er de egentlige idrætsanlæg oftest forbeholdt organiseret fritidsaktivitet. For at kunne udnytte idrætsanlæggene på en bedre måde, så muligheden for selvorganiserede fritidsaktiviteter tilgodeses, skal idrætsanlæggene for fremtiden skabe rammerne for mere fleksibel anvendelse, og derved tiltrække mere forskelligartede brugergrupper. I modsætning til den organiserede idræts meget specifikke formkrav, er kravene til disse aktivitetsmuligheder måske af mere uformel karakter. Dette kunne evt. være mindre fodboldbaner, mål man kan flytte rundt på osv.

Det er Kommunalbestyrelsens mål i forbindelse med planlægningen for de grønne byrum:

- at sikre nærhed til grønne byrum med oplevelser, aktiviteter og mangfoldighed.
- at styrke flersidig anvendelse af de grønne byrum, så de kan være med til at realisere intentionerne i Sund Puls og Folkesundhedsprogrammet.
- at sikre muligheden for den mere uformelle idrætslige udfoldelse ved placering af passende anlæg såsom naturlegepladser og udendørs træningsanlæg efter kinesisk forbillede (som Ni hao Wuxi Pladsen i Måløv)
- at der skal være særligt fokus på de grønne områder på over 2 ha, der benyttes og kan benyttes af mange borgere,

- at afstemme kvaliteten i hvert byrum efter størrelse, form og indhold,
- at bevare og styrke byens grønne islæt, bl.a. ved beplantning, belægning og andet byinventar og ved at gøre vand til en større del af bybilledet.
- at opfordre til liv i byen og skabe rammerne for aktiviteter og udfoldelsesmuligheder for alle aldersgrupper,
- at holde byrummene rene,
- at samarbejde med borgerne, boligselskaberne og erhvervslivet om grønne byrum,
- at sikre alsidighed - natur og by, ro og aktivitet, lille og stor plejeindsats indenfor samme bydel afhængigt af lokalområdets behov.

I de kommende år skal der gøres en større indsats for byens grønne områder, herunder de centrale gader og pladser. Indsatsen skal ses som led i ønsket om en generel forskønnelse af bybilledet, hvor man gerne vil have et stærkere grønt udtryk.

Der skal således oprustes på driftsområdet så byområderne kan fremstå grønne. Dette være sig i de eksisterende grønne byrum, på gader og torve samt i erhvervs- og boligområder.

Udover rekreative opholdsarealer for den voksne befolkning, skal der på centralt beliggende steder i bydelene åbnes mulighed for etablering af legepladser. Rundt omkring i kommunen vil Kommunalbestyrelsen derfor forsøge at etablere nye lege- og aktivitetspladser - enten i tilknytning til den eksisterende grønne struktur eller indpasset på egnede steder på byens pladser og veje.

For at styrke Ballerup Bymidte, er en helhedsplan under udarbejdelse. Helhedsplanen skal bl.a. synliggøre de områder, der kan fortættes, forskønnes og udvikles til gode pladser og rum til ophold og udfoldelse.

Helhedsplanen skal ses som et ønske om en generel forskønnelse af bybilledet og signalerer en ændret holdning til, hvordan vi bruger vores byrum og pladser. En ny kurs som er affødt af Kommunens fokus på sundhed og trivsel.

Der har været gennemført en arkitektkonkurrence om Måløv Aksen. Målet er at sammenbinde Måløv Hovedgade (bibliotekstorvet) med det nye boligområde Søndergård (stationen), bl.a. ved en opgradering af stiforbindelsen under S-banen. Det er Kommunens ønske, at forbindelsen bliver markeret som en grøn byrumsforbindelse med rum til fysisk udfoldelse og rekreativt ophold.

I forbindelse med realiseringen af Måløv Aksen, er der udarbejdet et sideløbende projekt for "krogrunden" i Måløv. Grunden ligger ud til gågaden Stationsvej og mulighederne for at omdanne grunden til et attraktivt grønt byrum som supplement til Måløv Aksen skal vurderes.

Boligbebyggelsernes interne, grønne områder opfylder en væsentlig del af borgernes nærrekreative behov, men behandles ikke særskilt i kommuneplanen.

DE GRØNNE FORBINDELSER

De grønne forbindelser giver mulighed for mennesker, dyr og planter at færdes og spredes mellem de grønne byrum og mellem de grønne byrum og det åbne land. Dette kan være via grønne bånd, separate stier, vandløb og mindre sammenhængende beplantninger. Knytter forbindelsen sig til et vandløb, så karakteriseres det som en blå forbindelse.

Sammenhængende grønne hovedtræk søges udviklet. Dels mellem bydelene med forbindelse til det åbne land. Dels gennem bydelene, som karakteristiske passager i byens forskellige kvarterer.

Det er Kommunalbestyrelsens mål i forbindelse med planlægningen for de grønne forbindelser:

- at skabe nye og styrke eksisterende grønne og blå forløb mellem byen og det åbne land så mennesker, dyr og planter kan vandre/spredes helt ind i byrummet såvel som ud i det åbne land.
- at tilgængeligheden til det åbne land forbedres ved udbygning af det eksisterende lokale og regionale stinet.
- at "lukke huller" i de grønne forbindelser og skabe sammenhæng mellem afbrudte strækninger
- at arbejde med det grønne udtryk langs store og mindre veje og stier
- at have særligt fokus på at nedbringe effekten, hvor større trafik anlæg udgør store barrierer for færdsel og spredning.

I Ballerup forløber et grønt strøg fra Hareskoven gennem Egebjerg, tværs over Hjortespringkilen til Digterparken.

Centralt i Ballerup strækker et grønt strøg sig fra Damgårdsparken og Rådhuset gennem gågaden og de dertil knyttede torverum og pladser. På den anden side af jernbanen fortsættes forløbet fra friarealet ved Baltoppen ad stien til Pederstrup landsby.

Lautrupgård præges af store, grønne bæltter med forbindelse til Hjortespringkilen og Sømosen.

I Skovlunde er byparken placeret centralt. Et grønt strøg gennem Gl. Skovlunde og gadekæret forbinder byens grønne områder med Harrestrup Ådal.

I Måløv fastholdes det øst-vestgående parkbånd fra Måløvkilen og Østerhøj, gennem byen og Måløv Naturpark, til landskabsområdet mod nordvest. En afstikker fra bymidten skaber forbindelse til Møllemosen mod nord.

Langs veje og stier gennem byområderne i øvrigt, skaber beplantningen grønne forbindelser til de tilstødende boligområder.

Kommunen har gennem årene flere steder med held anvendt skovplantninger som sammenhængende, strukturgivende element i by- og landskabsplanlægningen. Denne praksis vil blive videreført.

I forbindelse med S-banens udbygning blev der etableret et antal faunapassager. Kommunen vil arbejde for at sikre tilsvarende forbindelser på tværs af andre store trafikårer.

Lokale og regionale rekreative stier

De lokale og regionale rekreative stier er vigtige rekreative forbindelser ikke alene i Ballerup Kommune, men i hele Hovedstadsregionen. De rekreative ruter kan have forskellig karakter, f.eks. som separate grus- og asfaltstier, cykelstier langs med veje, gangstier i byerne m.v.

Note: Se desuden kort i det regionale kapitel og lokal trafik

I forbindelse med den grønne struktur, betragtes de regionale og lokale stier som et rekreativt tilbud, der gør det muligt på en sikker og nem måde at færdes mellem regionens grønne hovedtræk og de lokale grønne områder her i kommunen.

Ballerup Kommune har udarbejdet en cykelpolitik. En af målsætningerne er, at kommunens borgere med fordel skal kunne bruge cyklen til at udforske de grønne områder og kulturelle tilbud. Ballerup Kommune vil med synlig afstribning, fornuftig aftenbelysning og enkle rene skilte sikre, at der på nem vis kan findes vej til natur-, kultur- og motionsoplevelser.

DET ÅBNE LAND

Det åbne land udgør både en stor rekreativ værdi for borgerne i Ballerup Kommune, og i høj grad også for borgerne i Hovedstadsområdet. Det åbne land er derfor under et stort pres, og visse steder er der eksempler på uheldig arealanvendelse eller uheldig placeret bebyggelse.

Både beskyttelsesinteresser der knytter sig til landskabs-, natur- og kulturværdierne, samt de lokale og regionale rekreative interesser, skal danne grundlaget for Ballerup Kommunes fremtidige prioritering i forbindelse med planlægning, forvaltning og udvikling af det åbne land.

Der skal foretages afvejninger mellem benyttelsen og beskyttelsen, så der opstår en hensigtsmæssig udvikling og anvendelse af det åbne land.

Det åbne land opdeles i områder til friluftsmål, støtte for friluftslivet, områder med dyrkningsinteresser samt områder med bevarings- og beskyttelsesinteresser. Kortet viser også nogle af de større områder med fritidsinteresser i byområderne.

Landskabsområder til støtte for friluftslivet omfatter områder, som på grund af beliggenhed og indhold er velegnede til fritidsformål, men hvor landskabets naturpræg skal ligge til grund for en fremtidig anvendelse. Disse områder kan benyttes til fritidsaktiviteter, som ikke kræver større bebyggelse og anlæg. For Harrestrup Ådal og Haraldsminde gælder dog, at de i Fingerplan 2007 er udpeget som lokaliseringsområder for særlige friluftsanlæg. Områderne skal være offentligt tilgængelige, og der skal være mulighed for uorganiserede aktiviteter.

Landskabsområder med dyrkningsinteresser omfatter arealer, hvor den jordbrugsmæssige dyrkning er en naturlig del af arealanvendelsen og kan kombineres med anvendelsen til fritidsaktiviteter, som ikke kræver bebyggelse eller anlæg.

Landskabsområder med bevarings- og beskyttelsesinteresser omfatter vådområder, søer og moser samt skov og fredede arealer. Disse områder kan kun anvendes til fritidsaktiviteter, naturstier m.v., som kan forenes med beskyttelsesinteresserne.

Det er Kommunalbestyrelsens mål i forbindelse med planlægningen i det åbne land:

- at den rekreative anvendelse af det åbne land og de grønne kiler afvejes under hensyn til de eksisterende landskabs-, natur- og kulturværdier,
- at sikre en klar adskillelse af by og land,
- at det åbne land sikres et alsidigt, naturpræget indhold og udnyttes efter en helhedsorienteret landskabsplanlægning,
- at kulturhistoriske, naturhistoriske og undervisningsmæssige interesser tilgodeses,
- at der ikke foruden de arealer der er beliggende i transportkorridoren reserveres egentlige jordbrugsområder, men at landbrugsmæssig dyrkning indgår som en naturlig del af landskabsområdernes drift, og at arealerne dyrkes efter miljørigtige og bæredygtige principper,
- at eksisterende landsbyer sikres indhold og funktion med henblik på bevaring, samt
- at eksisterende spredt bebyggelse i det åbne land kun kan anvendes til boligformål, relevante institutionstyper eller til støtte for den jordbrugsmæssige eller rekreative anvendelse.

Det åbne land i Ballerup Kommune er overordnet karakteriseret ved større landskabelige sammenhænge med mere eller mindre spredte beplantninger af forskellige størrelser og et stort indhold af forskellige naturtyper, især søer. Det er meget vigtigt for oplevelsen af det åbne land og dets værdier, at grænsen mellem by og land ikke sløres, men er skarp og letforståelig. Derfor prioriteres en klarere grænse mellem by og land i den fremtidige planlægning og udvikling af det åbne land.

I byområder der grænser op til det åbne land, vil Kommunen stille tydeligere krav til bebyggelsens udformning samt til hegning og beplantning, bl.a. for at efterkomme kravet til den skarpe grænse mellem by og land.

Ballerup Kommune har vedtaget retningslinjer for opsætning af bådebroer og terrasser i tilknytning til søerne i kommunen. Baggrunden herfor skal findes i Naturbeskyttelsesloven, hvor tilstanden af søer over 100m² som udgangspunkt ikke må ændres. Dette gælder både vandspejlet og søbredden. Hvis kommune i særlige tilfælde giver tilladelse til opsætning af en bådebro eller en terrasse i tilknytning til en sø, skal retningslinjerne følges. Retningslinjerne finder du i forbindelse med de generelle rammebestemmelser.

For at fastholde og opnå et indtryk af de store landskabelige sammenhænge, kan det således være nødvendigt visse steder at udtynke i den eksisterende bevoksning, ligesom det i forbindelse med den detaljerede planlægning kan komme på tale at udpege erstatningsarealer for bevoksede områder, hvor skovkarakteren ikke bør opretholdes. Afvikling af eksisterende uhensigtsmæssige anvendelser og aktiviteter vil også blive opprioriteret i den sammenhæng.

Landskabsområderne i Måløv Vest fastholdes i vid udstrækning til jordbrugsmæssig dyrkning. Ved den fortsatte udbygning af erhvervsområdet ved Kildedal Station skal de store kig til landskabet opretholdes, og de karakteristiske terrænforhold markeres.

De grønne kiler

Store dele af det åbne land i Ballerup Kommune er udpeget som regionale friluftsområder – de såkaldte regionale grønne kiler.

Note: Læs også herom i kapitlet om de regionale sammenhænge.

Generelt for de grønne kiler gælder, at de overvejende er forbeholdt almene rekreative formål og skal friholdes for yderligere bebyggelse og anlæg til beboelse, erhverv og andre bymæssige formål samt anlæg til organiserede fritidsformål, som begrænser befolkningens adgang til og benyttelse af områderne til almene, rekreative formål. De grønne kiler skal administreres efter de godkendte planer herfor.

Hjortespringkilen er, som en af Fingerbyens grønne kiler, et vigtigt strukturerende element, der danner forbindelse mellem det åbne land og det tætte storbyområde. Lokalt sikrer kilen, at de bebyggede områder i Ballerup og Egebjerg ikke smelter sammen og slører landskabet. Der vil i kilen ikke blive etableret nye skovarealer i større stil. Alligevel skal der arbejdes bevidst og nuanceret med beplantninger i kilen.

Kilen skal derfor fastholdes som et varieret dødislandskab med spredt bevoksning og mange, små vådområder. Bevoksningen skal udtyndes og plejes og uhensigtsmæssig bebyggelse skal søges fjernet, således at oplevelsen af den lange, smalle kile styrkes. Mulighederne for at færdes i området skal forbedres ved anlæg af stier.

Der er for Hjortespringkilen udarbejdet en sektorplan "Hjortespringkilen, En strategiplan for den fremtidige planlægning, administration og realisering, 1998".

Hjortespringkilen blev med den seneste regionplanlægning forlænget gennem Jonstrup Vangskoven til friluftslandskabet på den tidligere flyvestation i Værløse. Hvor kilen drejer mod nord, danner Måløvkilen sydpå forbindelse til Vestskovkilen og dennes forlængelse.

Måløvkilen er det grønne træk mellem Ballerup og Måløv, som er det første landskabelige brud i den sammenhængende bymasse, der opleves, når man bevæger sig ud af byfingerens store trafikårer.

I Måløvkilen søges større, dyrkede arealer fastholdt, blandt andet som økologisk jordbrug. Det varierede terræn med bakker, søer og vigtige kulturhistoriske spor skal bevares. Fritidsaktiviteter skal placeres under hensyntagen til landskabs- og naturværdier. Der er udarbejdet en sammenfattende landskabsplan for naturparkområdet ved Østerhøj.

Størstedelen af kommunens del af Vestskovkilen er taget i brug til kolonihaveformål, der ligger som et sammenhængende bælte syd om Skovlundes og Ballerups boligkvarterer. Undtagelsen er Harrestrup Ådalens slettelandskab, der strækker sig op mellem de to bydele. Syd for Skovlunde finder man desuden den lokale naturpark og længst mod nord i den vestlige udkant af Ballerup ligger det fredede naturområde Råmosen. For at bevare det grønne islæt i Vestskovkilen, er det vigtigt at kolonihaveområderne bevarer et åbent og grønt præg samt fastholdes til fritidsformål.

Der er udarbejdet en landskabsplan for Harrestrup Ådal som ligger til grund for den udformning og anvendelse området har i dag. Der er en gældende lokalplan for Harrestrup Ådal.

Harrestrup Ådal er i Fingerplan 2007 udpeget som lokaliseringsområde for særlige friluftsanlæg. I Harrestrup Ådal kan der derfor planlægges for et større fritidslandskab – herunder også en 18-hullers golfbane. Planlægningen og udformningen skal bygge på flersidig anvendelse, hvor almene friluftinteresser og natur-, miljø- og golfbaneinteresser tilgodeses og afvejes på en fornuftig, sikker og bæredygtig måde.

I den vestlige del af kommunen, som ikke er udpeget som regional grøn kile, bliver terrænet mere markant. Store skråninger afgrænser de „bakke-øer“, som er så karakteristiske for området langs Frederikssundfingeren. Værebros Å-systemet danner her Kommunens grænse. Fra knudepunktsarealerne er der vid udsigt. Dels mod nordvest over den flade „Bringeslette“ hvor den nu nedlagte Værløse Flyveplads lå. Dels mod sydvest over landbrugs- og moselandskabet hvor Hove-masten er det tydeligste kendingsmærke. En varieret anvendelse af landskabsområderne skal fastholdes, og benyttelse af arealer til fritidsformål skal ske under hensyntagen til den landskabelige helhed.

Kolonihaver og nyttehaver

De store kolonihaveområder i kommunens sydlige del fastholdes i den nuværende udstrækning, da kommunen i den henseende må anses for fuldt udbygget. Ved at tillade flere haver inden for de eksisterende foreninger, vil der dog være mulighed for mindre udvidelser. Derimod vil nyttehaver flere steder, men som hovedregel i byzone, kunne indpasses i det omgivende landskab.

De fleste af kommunens mange kolonihaver har som følge af kolonihaveloven fra 2002 opnået status som varige kolonihaveområder.

Kolonihavernes status bevares og forbuddet mod konvertering til helårsformål vil blive håndhævet.

For at sikre en fremtidig mulighed for benyttelse af grundvandet i Vestskovkilen, skal kolonihaverne over tid have deres afløb af spildevand miljømæssigt forbedret.

De eksisterende nyttehaveforeninger fastholdes i deres nuværende udstrækning.

Kolonihavernes og nyttehavernes sociale og rekreative funktion skal fastholdes.

Landbrug

Der udlægges ikke i kommuneplanen arealer til rene jordbrugsformål. De erhvervsmæssigt dyrkede arealer indgår i stedet i landskabsområder med dyrkningsinteresser – herunder er også de i Regionplan 2005 udpegede særlig værdifulde landbrugsområder. De få fremtidige byudviklingsområder, som kommunen råder over, dyrkes midlertidigt.

I Pederstrup ligger Grantoftegård, der er et stort økologiske landbrug. Driften omfatter også betydelige arealer uden for Ballerup Kommune. Projektet kombinerer jordbrugsproduktionen med landskabspleje bl.a. på kommunalt ejede arealer i det åbne land samt forskellige sociale og undervisningsmæssige formål.

I Måløvkilen, i Hjortespringkilen og i tilknytning til landsbyerne Harrestrup og Pederstrup kan større eller mindre arealer dyrkes landbrugsmæssigt. Men anvendelsen skal her ses i sammenhæng med en fastholdelse af områdernes kulturhistoriske træk og rekreative anvendelse.

De mere konventionelt dyrkede landbrugsarealer er klart koncentreret i Kommunens vestlige del. Langs kommunegrænsen vil den kilometerbrede arealreservation til regional forsynings- og transportkorridor i praksis blive anvendt til jordbrugsformål. Ligeledes forventes et større område nordvest for Måløv by, indenfor den stationsnære afgrænsning, midlertidigt anvendt til landbrug.

Særlige driftsforskrifter og bestemmelser om beskyttelse af landskabsværdier eller om anvendelse af områderne til fritidsaktiviteter kan begrænse mulighederne for en egentlig erhvervsmæssig landbrugsdrift.

Enkelte kommunalt ejede landbrugsarealer er stadig bortforpagtet til private, men søges gennem forpagtningsaftaler inddraget under en miljøvenlig og bæredygtig drift.

Det er på sigt meningen at alle kommunens arealer i det åbne land som anvendes til jordbrug eller dyrehold, skal dyrkes og drives ud fra miljøvenlige og bæredygtige principper som sikrer miljø-, kultur-, landskabs- og naturværdier. Så vidt det er muligt, skal driften foregå efter økologiske principper.

Mobilantennemaster

Det er vigtigt at mindske de visuelle gener ved placering af mobilantennemaster og synligt sendeudstyr i byområderne og i det åbne land.

Ved lokalisering og opsætning af mobilantennemaster og andet sendeudstyr, skal en ansøgning om opsætning vurderes i forhold til landskabs-, natur- og kulturværdier, bygningshøjder, udseende, omfang, terrænregulering m.m. Dette skal danne udgangspunkt for en byggetilladelse. Til brug for vurderingerne vil de i kommuneplanen beskrevne beskyttelsesinteresser, målsætninger og rammebestemmelser være udgangspunktet.

Udgangspunktet er, at antenner skal opsættes på eksisterende master, konstruktioner eller bygninger, og at placeringen kan indpasses i omgivelserne og være så lidt synlige som muligt

Kommunens landsbyer i byzone er særligt følsomme bymiljøer, som ønskes bevaret. Områdernes særegenhed og landsbyens karakter beskyttes ved regulering af nybygning, ombygning og andre ændringer af eksisterende bygninger og anlæg. Beskyttelsen af bymiljøet betyder, at der fastsættes forbud mod opsætning af master og synligt sendeudstyr.

Dog skal kommunen tilstræbe at det er muligt at etablere et sendenet, som løbende vil udvikle sig for at kunne opfylde virksomhedernes og borgernes ønsker og behov for kommunikation m.v.

Der er fastlagt kriterier for behandling af ansøgninger om masteanlæg og synligt sendeudstyr. Kriterierne omfatter ansøgninger om master til sendeudstyr og synligt sendeudstyr i øvrigt, som er en del af de informationsteknologiske netværk. Kriterierne er indarbejdet i kommuneplanens kapitel om Generelle rammebestemmelser.

NATUR OG MILJØ - *Beskyttelse og forsyning*

NATURBESKYTTELSE

For at samfundsudviklingen kan ske på et bæredygtigt grundlag, i respekt for menneskers livsvilkår og for bevarelsen af dyre- og plantelivet, er naturbeskyttelsen en vigtig del af den fremtidige forvaltning og planlægning i Ballerup Kommune.

Naturbeskyttelsen er en af de nye myndigheds- og planlægningsopgaver, som Ballerup Kommune har overtaget i forbindelse med strukturreformen. Den kommunale naturbeskyttelse tager udgangspunkt i Naturbeskyttelsesloven og i retningslinjerne fra Regionplan 2005. Ballerup Kommune har dog altid varetaget naturbeskyttelsesinteresser i forbindelse med den hidtidige forvaltning og planlægning, og der er flere eksempler på naturgenopretning og pleje af eksisterende natur.

Ballerup Kommune vil med hjemmel i Naturbeskyttelsesloven hindre indgreb i eksisterende beskyttede naturtypers tilstand, samt give betingede eller ubetingede tilladelser til ændring af tilstanden, hvis dette vurderes hensigtsmæssig eller nødvendigt i forhold til tungere vejende interesser. Denne myndighedsopgave foretages i dag på datagrundlag produceret af Københavns Amt i starten af 1990'erne. Datagrundlaget er derfor forældet og kræver en revision. Således skal alle beskyttede naturtyper registreres og kortlægges i løbet af planperioden.

Hvilken natur der hører til kategorien af beskyttede naturtyper, er beskrevet i Naturbeskyttelsesloven.

Planlægningsopgaven tager udgangspunkt i Regionplan 2005 og dennes udpegninger af områder med naturbeskyttelsesinteresser. Naturbeskyttelsesinteresserne i Regionplan 2005, omfatter udpegede kerneområder og spredningskorridorer, samt potentielle lavbundsområder. Hertil hører et sæt retningslinjer, som regulerer hvad der må ske indenfor disse beskyttelsesområder.

Ballerup kommune vil i den fremtidige forvaltning og planlægning anvende disse udpegninger og tilhørende retningslinjer.

Det er Kommunalbestyrelsens mål:

- at reducere udledning af næringsstoffer og miljøfremmede stoffer, bl.a. ved fortsat at sikre økologisk drift af kommunale landbrugsarealer, ikke anvende pesticider på kommunale arealer (herunder ved bekæmpelse af bjørneklo) og at opfordre borgere og virksomheder til at gøre det samme.
- at fastholde udstrækningen og øge kvaliteten af naturen, så vi inden 2010 har stoppet tabet af biologisk mangfoldighed. Frem mod 2015 vil vi have øget antallet af prioriterede dyre- og plantearter ved bl.a. at skabe flere vådområder.
- at reducere barriereeffekten fra veje og jernbaner med etablering af faunapassager og tilhørende grønne ledelinier. Mange dyr dræbes i trafikken eller forhindres i at komme hen til egnede levesteder pga. af disse barriereeffekter.
- at det eksisterende plante- og dyreliv beskyttes, og at videreudviklingen af et varieret plante- og dyreliv understøttes gennem forbedring, genopretning og tilvejebringelse af egnede levesteder forbundet af et fintmasket, lokalt net af spredningskorridorer.
- at eksisterende vådområder, vandløb og øvrige betydningsfulde biotoper beskyttes og forbedres, og at disse under hensyntagen til beskyttelsesinteresserne gøres tilgængelige for rekreativ anvendelse og undervisningsformål, samt

- at de lokale grundvandsressourcer beskyttes gennem hensynsfuld anvendelse og drift af arealerne.

Ballerup Kommune har lavet en Grøn Plan hvori der bl.a. er opstillet en række målsætninger i forhold til naturbeskyttelse og naturgenopretning. Bl.a. opstilles mål for naturindholdet i byområderne og i det åbne land. Den grønne plan introducerer også begrebet "grønne forbindelser", som bl.a. skal sikre spredningsmuligheder for dyr og planter mellem byens grønne rum og det åbne land.

Ballerup Kommune vil i forbindelse med naturbeskyttelsen forbedre og genoprette natur, bl.a. med henblik på at skaffe almenheden fri adgang til naturen. Dette skal dog kun ske de steder hvor det vurderes at være hensigtsmæssigt. De steder hvor naturen vurderes at være meget sårbar overfor menneskets tilstedeværelse, vil der adgangen søges begrænset.

Således er der på kommunalt ejede områder ved hjælp af naturpleje og naturgenopretning etableret nye naturtyper i det åbne land. Dette er bl.a. sket på de stærkt skrånede arealer ved Kildesvinget. Arealerne afgræsses for at udvikle overdrev med karakteristiske plante- og dyresamfund.

Naturen umiddelbart omkring Ballerup præges af store skovområder - mod syd Vestskov og mod nord Jonstrupvang/Hareskov - samt af de åbne dyrkede landbrugsarealer mod vest. Lokalt imellem kommunens bydele løber flere regionale grønne kiler: Hjortespringkilen mellem Ballerup og Egebjerg, Måløvkilen mellem Ballerup og Måløv og Harrestrup Ådal mellem Ballerup og Skovlunde.

De regionale grønne kiler er udpeget til friluftsmål, men indeholder også mange naturinteresser. En fremtidig planlægning og udvikling af de grønne kiler skal ske på et bæredygtigt grundlag hvor naturværdierne beskyttes.

Naturværdierne i kommunen er overvejende knyttet til småskove, vandhuller, moser, overdrev, søer og enge, men også kulturhistoriske elementer som levende hegn, gravhøje og diger, der kan være værdifulde som småbiotoper, der er med til at opretholde den biologiske mangfoldighed.

En af de store trusler mod den oprindelige biologiske mangfoldighed, er spredningen af invasive arter, bl.a. kæmpe bjørneklo. Ballerup Kommune vil lave en indsatsplan for bekæmpelse af bjørneklo. Målet er at bekæmpe alle forekomster af bjørneklo uden brug af pesticider, således at der ikke længere forekommer blomstrende bjørneklo og dermed frøspredning.

En anden stor trussel er tab af levesteder, og at naturen bliver ensformig. Dette sker blandt andet når dyrkning ophører, eller når vandhuller og moser naturligt gror til, grundet opvækst af buske og træer. Her er det vigtigt, at kommunen sætter ind og bremser den uheldige udvikling. Det er Kommunalbestyrelsens mål så vidt muligt, at etablere nye vandhuller og nye lysåbne, afgræssede naturområder. Samtidig er det vigtigt, at nye by- og fritidsområder etableres under hensyn til naturen, således at den ikke bliver yderligere fragmenteret, men at der derimod bevares spredningsveje og økologiske forbindelser for dyr og planter.

For at stoppe forarmelsen af naturen er det også Kommunalbestyrelsens mål at reducere udledningen af næringsstoffer og miljøfremmede stoffer.

Vi har en særlig forpligtigelse til at beskytte de internationalt værdifulde arter, dvs. de dyrearter, som er nævnt på EU's lister over særligt udryddelsestruede dyre- og plantearter - Habitatdirektivets bilag IV. Her i kommunen drejer det sig bl.a. om spidssnudet frø og stor

vandsalamander. Det betyder, at vi løbende skal opdatere vores viden om, hvor arterne findes, således at vi kan tage de rette hensyn i bl.a. planadministrationen og byggesagsbehandlingen samt i pleje af kommunens vandhuller.

For at opnå reelle forbedringer skal de i den tidligere regionplanlægning, udpegede biologiske kerneområder og spredningskorridorer lokalt suppleres med et mere fintmasket net, som også skal have med forbindelse til nabokommunernes grønne områder.

Stadig flere vådområder beskyttes og plejes, således at de sammen med andre værdifulde biotoper, herunder eksisterende beplantning, levende hegn, små lunde, plantager m.v. kan sikre gode levevilkår og spredningsmuligheder for plante- og dyrelivet.

Vådområder beliggende på kommunalt ejede arealer, som søer, vandhuller, sumpe og moser skal i høj grad sikres gennem naturpleje. Naturplejen er nødvendig, idet disse naturtyper ellers vil gro til.

Ved pleje kan områderne forbedres som leve- og ynglesteder for et alsidigt plante- og dyreliv. De plejede vådområder kan ligeledes bevare en meget høj værdi for rekreation og undervisning.

Kommunen har en lang tradition for udarbejdelse af plejeplaner for naturparkerne. Med nye plejeplaner kan der ske en yderligere sikring af naturområderne, ikke blot i det åbne land, men også i de bebyggede dele af kommunen.

Der kan dermed skabes en tæt sammenhæng mellem allerede plejede naturarealer og byens grønne områder til gavn såvel for mennesker som for dyr og planter.

MILJØBESKYTTELSE

Kommunalbestyrelsens overordnede mål om at sikre en bæredygtig udvikling betyder blandt andet, at der skal tages hensyn til det ydre miljø i forbindelse med alle de aktiviteter, der foregår i kommunen.

Miljøbeskyttelse er mange ting. Miljøbeskyttelse drejer sig ikke kun om virksomheder og deres påvirkninger af det omgivende miljø med røg, støj, affald eller spildevand. Men også om at søer og åer, grundvandet og naturen skal beskyttes mod forurening fra menneskelig aktivitet. Ligeledes skal de stigende affaldsmængder i samfundet styres i retning af stadig større genanvendelse og øget anvendelse af genbrugsstationer. Vores adfærd og vores grønne omgivelser er alt sammen dele af den miljøbeskyttelse, der skal sikre vores egen samt dyrs og planterets fremtid.

Ved en fornuftig indsats kan også vi bidrage til, at forureningen af luften, jorden og vandet forebygges og reduceres, samt at anvendelse og spild af råstoffer og andre ressourcer begrænses.

En del af luftforureningen stammer fra trafikken, andre dele fra fyringsanlæg og industrien. Gennem de seneste årtier har omlægningen af varmforsyningen ført til en mærkbar nedsættelse af CO₂-udledningen, og med Kommunens bæredygtighedsprofil kan vi nedsætte udledningen yderligere.

Miljøhensyn bør derfor tænkes ind som en naturlig del af planer og projekter inden for alle sektorer.

Det er Kommunalbestyrelsens mål:

- at kunne udvikle velfungerende og alsidigt sammensatte bykvarterer, hvor det ved hjælp af klare grænser for den gensidige miljøpåvirkning og klare regler om anvendelse af renere teknologi bliver muligt for forskellige funktioner at ligge side om side uden væsentlige miljømæssige genevirkninger,
- at kunne omdanne eksisterende bykvarterer, idet det er en forudsætning for fortætninger, at de medfører en forbedring af kvaliteten i det pågældende område, og således at indpasning af nye funktioner og bebyggelse med en større tæthed kan ske uden væsentlige miljømæssige genevirkninger, herunder
- at åbne mulighed for en løbende modernisering af kommunens erhvervsområder, på en sådan måde, at eksisterende virksomheder, der i planlagte erhvervsområder udøver sine lovlige aktiviteter i overensstemmelse med det i byplanlægningen og ved miljøgodkendelser fastlagte, ikke uforskyldt skal påføres ekstraordinære omkostninger til miljøbeskyttelsesforanstaltninger som følge af tilladelser til indpasning af mere følsomme virksomhedstyper i områder, der hidtil har været forbeholdt egentlige industriformål,
- at beskytte grundvandet dels gennem skærpede krav til anvendelsen af arealer nær vandforsynings kildepladser, dels gennem virksomhedsrettede reguleringer og foranstaltninger,
- at de vejledende grænseværdier for støj ikke overskrides, samt
- at antallet af boliger, som er belastet af støj fra trafikken reduceres.

Med henblik på at minimere miljøbelastningen fra virksomheder og tekniske anlæg er det Kommunens hensigt at styrke koordineringen mellem lokalplanlægningen, byggesagsbehandlingen og miljøsagsbehandlingen.

Som led i en fremtidig miljøstrategi vil der, bl.a. på baggrund af Miljøministeriets vejledninger, kunne foretages en klassificering af virksomheder, så det fremover bliver muligt at kunne anwise og opnå den mest „miljørigtige“ placering af de forskellige virksomhedstyper.

Klassificeringen vil kunne danne baggrund for en zoning af kommunens erhvervsområder, således at områder med miljøfølsom arealanvendelse belastes mindst muligt.

Placering af nye virksomheder, der kan give anledning til forurening, skal ske på et sådant sted, at faren for forurening begrænses mest muligt.

For fremtiden vil tilladelse til indretning af boliger i tilknytning til virksomheder kun blive givet, såfremt de sikres ekstraordinært mod mulige miljøgener. Endvidere bør erhvervsgrunde, der grænser op til boligområder og rekreative arealer, forbeholdes de mindst miljøbelastende formål.

VANDPLANLÆGNING

Den statslige vand- og naturplanlægning

I henhold til Lov om Miljømål vil staten i december 2009 offentliggøre en vandplan, som fastsætter miljømål for overfladevand og grundvand. Vandplanen udpeger områder med drikkevandsinteresser og indeholder et program for den nødvendige indsats for at nå disse miljømål. Der er endnu ikke offentliggjort et forslag til denne vandplan.

På grundlag heraf skal kommunen senest i december 2010 offentliggøre en handleplan, som viser hvorledes det statslige indsatsprogram kan gennemføres.

Senest i december 2015 skal:

- alt overfladevand og grundvand have opnået en god kvalitet, og

- grundvand inden for de udpegede områder med drikkevandsforekomster skal efter den anvendte vandbehandling opfylde drikkevandskvalitetskravene i henhold til lov om vandforsyning.

Retningslinier for grundvand, spildevand og vandløb og søer er fastsat i Regionplan 2005. Disse retningslinier er gældende indtil de afløses af de miljømål, som fastsættes i vandplanen. Kommuneplan 2009 indeholder derfor ingen nye retningslinier om vand.

I henhold til miljømålsloven skal staten også udarbejde en Natura 2000-plan plan for de internationale naturbeskyttelsesområder og på grundlag heraf skal kommuner, som har sådanne områder, udarbejde handleplaner til gennemførelse af planerne. I Ballerup Kommune er der ikke udpeget internationale naturbeskyttelsesområder.

Vandplan Køge Bugt

Harrestrup Å løber ud i Køge Bugt og er derfor omfattet af denne vandplan.

Som led i udarbejdelsen af Vandplan Køge Bugt har staten gennemført en offentlig høring og i forbindelse hermed har Ballerup Kommune indsendt følgende synspunkter:

Ved valg af virkemidler i oplandet til Harrestrup Å og Kalveboderne bør der lægges vægt på virkemidlernes omkostningseffektivitet under hensyntagen til konkrete lokale forhold, og der bør lægges vægt på virkemidler, som samtidigt har en positiv effekt på rekreative værdier, miljø og naturen som helhed.

Af konkrete tiltag peges på:

- *Kloaktekniske tiltag:*
 - separering af det resterende fællessystem i det omfang, kloaksystemets skal renoveres,
 - øget lokal nedsivning af regnvand,
 - bedre drift og vedligehold af bestående udskillere mv.
- *Reduceret regnvandsudledning ved øgning af bassinkapaciteten med ca. 45.000 m³ samt etablering af bedre flowstyring ved hjælp af:*
 - 26.000 m³ bassin ved Ring 4,
 - yderligere bassiner langs Harrestrup Å
- *Genåbning og -slyngning af bestående rørlagte vandløbsstrækninger.*
- *Mere skånsom vandløbsvedligeholdelse:*
 - bedre strømrørende etablering
 - bedre tilbageholdelse af medrevet slam og sand
 - bedre erosionssikring af banketter gennem plantning
- *Etablering af flere vådområder gennem flere "tålte" oversvømmede lave arealer*

Vandplan Roskilde Fjord/Isefjord

Jonstrup Å løber ud i Roskilde Fjord og er derfor omfattet af denne vandplan.

Ballerup Kommune har indsendt følgende synspunkter:

Ved valg af virkemidler i oplandet til Roskilde Fjord skal lægges vægt på virkemidlernes omkostningseffektivitet under hensyntagen til konkrete lokale forhold. Samtidig opfordres der til, at give kommunerne eller andre myndigheder mulighed for at målrette virkemidler og deres anvendelse mod områder med lav tilbageholdelse af kvælstof, eksempelvis gennem udpegning af egnede områder.

Ligeledes bør der lægges vægt på virkemidler, som samtidigt har en positiv effekt på rekreative værdier, miljø og naturen som helhed.

Ballerup Kommune vil henstille til, at der i den statslige vandmiljøplan arbejdes med yderligere vådområdeetablering ved Bringe Mose i det vestlige område af Flyvestation Værløse når disse arealer frigøres for militære formål.

VANDLØB OG SØER

Indsatsplan for Jonstrup Å

Selv om der endnu ikke gennem den statslige vandplanlægning er fastsat miljømål for åerne har Ballerup Kommune sammen med Furesø Kommune udarbejdet en indsatsplan for Jonstrup Å. I planen beskrives en række indsatser, som kan bidrage til, at vandløbet kan komme i en god økologisk tilstand, og dermed opfylde de miljømål, som forventes vil blive stillet i den kommende vandplan.

GRUNDEVANDBESKYTTELSE OG JORDFORURENING

Grundvand

I kommuneplanen skal der ikke optages retningslinier vedrørende grundvand. Disse retningslinier vil blive fastsat i dels den statslige vandplan og dels i den kommunale indsatsplan, som udarbejdes efter vandforsyningsloven og i overensstemmelse med den statslige vandplan.

Indtil vandplanen træder i kraft skal kommunerne administrere i overensstemmelse med retningslinier for grundvand i Regionplan 2005.

Lov om vandforsyning - indsatsplaner

Denne lov drejer sig om at sikre befolkningen og erhvervslivet en tilstrækkelig og kvalitetsmæssigt tilfredsstillende vandforsyning under hensyntagen til vandforekomsternes omfang, miljøbeskyttelsen og naturbeskyttelsen.

Loven skal bl.a. sikre, at udnyttelsen og beskyttelsen af vandforekomsterne (grundvand og vand i søer og åer) sker efter en samlet planlægning.

En del af denne planlægning er, at kommunerne skal udarbejde indsatsplaner for indsatsområder, som er fastlagt i vandplanen.

Indsatsplanerne skal udarbejdes på grundlag af en kortlægning af arealanvendelse, forureningstrusler og naturlig beskyttelse af de pågældende vandressourcer.

Indsatsplanerne skal indeholde en detaljeret opgørelse over behovet for beskyttelse samt retningslinier og tidsplan for kommunens indsats til opnåelse af denne beskyttelse.

Grundlaget for indsatsplanen er en kortlægning af bl.a. arealanvendelse, forureningstrusler, geologi, grundvandskvalitet mv. Indsatsplanen skal indeholde en detaljeret opgørelse over behovet for beskyttelse samt retningslinier og tidsplan for myndighedernes indsats for at opnå denne beskyttelse.

Lov om vandforsyning - Indsatsplan for Søndersø Indsatsområde

I Regionplan 2005 er hovedparten af Ballerup Kommunes geografiske område udlagt som et indsatsområde, hvor indsatsplanlægningen skal påbegyndes i 2005 - 2008.

Staten har afsluttet kortlægningen af området omkring Søndersø. På grundlag heraf har Ballerup Kommune i samarbejde med Furesø, Herlev og Gladsaxe Kommuner i henhold til lov om vandforsyning bestemt udarbejdet et forslag til en indsatsplan for Søndersø

Indsatsområde. Dette indsatsområde omfatter den nordlige del af kommunen. Den forventes endeligt vedtaget af Kommunalbestyrelsen i 2009.

Indsatsplanen beskriver grundvandsressourcens sårbarhed over for forskellige forureningskilder samt de virkemidler og indsatser, som vandværkerne, kommunerne og andre parter vil sætte i gang for at afhjælpe og forebygge forurening af grundvandet. Desuden indeholder indsatsplanen en tidsplan for hvornår, og af hvem, indsatsen skal gennemføres.

Indsatsplanen indebærer ikke nye arealmæssige restriktioner.

Ballerup Kommune afventer statens endelige kortlægning af den sydlige del af Ballerup. Når kortlægningen er afsluttet udarbejder Kommunen et forslag til en indsatsplan for denne del af kommunen.

Jordforurening

Grundvandsressourcerne er også truet af kemikalieforurening. Som følge af allerede konstateret forurening er flere vandboringer i kommunen, fx ved Kildedal, ved Knapholm og ved Hanevad, nu lukket. Der er etableret afværgeboringer ved affaldsdepoter flere steder, herunder Cheminova-forureningen ved Kildedal. Teknisk vand fra afværgeboringer anvendes til industrielle formål, fx tøjvask, røgrensning og slaggekøling, og det undersøges løbende, om der er andre anvendelsesmuligheder, så vandet ikke går til spilde.

Kommunen er ophørt med at anvende sprøjtegifte på sine arealer.

Der bliver stadig konstateret tilfælde af forurening af undergrunden på ejendomme, som gennem tiderne har været anvendt til lossepladser, oplag, industri, tankstationer osv. Men også almindelige villagrunde kan være forurenede som følge af en utæt olietank eller et tidligere autoværksted.

Kommunen udfører i samarbejde med Region Hovedstaden undersøgelser og oprensninger eller foretager registrering af anmeldte og konstaterede forureninger. Undersøgelser af en jordforurening skal som hovedregel foretages af forurenere eller af grundejer. Kommunen og regionen undersøger især ældre forureninger, hvor årsagen og dermed forurenere ofte er sværere at fastslå. Undersøgelser og oprydninger på tidligere tankstationer er stort set afsluttet.

Kan jordforureningen ikke fjernes ved fx opgravning, vil det blive vurderet, om der er umiddelbare trusler mod grundvandet og dermed indvinding af drikkevand. Der vil så eventuelt blive etableret afværgeforanstaltninger, fx ved oppumpning og rensning af forurenede grundvand for at hindre opblanding i det rene grundvand. Sådanne afværgeforanstaltninger kan være nødvendige i en lang årrække. Det skønnes fx, at afværgepumpningen af forurenede grundvand ved den tidligere Cheminova-fabrik vil vare mindst 50 år endnu.

Hvor en jordforurening ikke fjernes totalt, vil der ske en registrering af ejendommen som forurenede. En forurenede grund kan, afhængig af forureningens omfang, kun anvendes til forureningsfølsomme formål, fx boliger, institutioner eller kontorer, når det ved undersøgelser er godtgjort, at anvendelsen kan anses for sundheds- og miljømæssigt forsvarligt.

Kommunen skal give tilladelse til ændret arealanvendelse og bygge- og anlægsarbejder på forurenede grunde for at sikre mennesker og miljø.

De øverste jordlag i ældre byområder kan være diffust forurenede fx af røg fra skorstene, fabrikker og større trafik anlæg. Som følge heraf er jordforureningsloven ændret så alle ejendomme i byzonen er blevet områdeklassificeret. Denne områdeklassificering betyder bl.a. at der er analyse- og anmeldeligt ved bortskaffelse af jord fra en ejendom. De nye regler skal

bl.a. sikre at forurenede jord ikke flyttes til et uforurenede sted. Kommunen arbejder på at udtage større boligområder som ikke menes at være diffust forurenede fx der hvor jorden er tidligere landbrug og boligerne er etableret efter 1940'erne.

DRIKKEVANDSFORSYNING - indvinding, distribution, forsyningsopland

Kommunens vandforsyningsplan skal revideres senest i år 2010.

Det er Kommunalbestyrelsens mål for vandforsyningen:

- at beskytte grundvandet mod miljøfremmede stoffer og sikre borgerne rent drikkevand,
- at medvirke til en bæredygtig vandforsyning i hovedstadsregionens indvindingsopland,
- at opretholde en afbalanceret, lokal vandindvinding under hensyntagen til tilstanden i vandløb og søer, samt
- at fremme et bæredygtigt forbrugsmønster såvel i private husholdninger som i virksomheder og institutioner, bl.a. ved udarbejdelse af grønne regnskaber der følges op af rådgivning og hjælp til at ændre uhensigtsmæssige forbrugsvaner.

Vandforsyningsnettet suppleres i takt med udbygningen af nye bolig- og erhvervsområder omkring Måløv, herunder de dele af nabokommunerne, der forsynes herfra.

Det eksisterende net søges vedligeholdt med henblik på at minimere spild. Sammen med forbrugernes stigende bevidsthed skal et velholdt forsyningsnet sikre den nødvendige ressourcebesparelse.

Kontrollen med såvel råvandet fra boringer som det udpumpede vand påtænkes udvidet og skærpet de kommende år.

SPILDEVAND

Kommunens spildevandsplan gælder til og med 2009. Det er dog sandsynligt, at spildevandsplanens gyldighed forlænges, således at der bliver mulighed for at indarbejde de nye vandrammedirektiver, der forventes at komme i 2010, i den nye spildevandsplan.

Det er Kommunalbestyrelsens mål:

- at der ved forebyggende vedligeholdelse sikres en rationel drift af anlæggene og brugerne den størst mulige driftssikkerhed,
- at afløbssystemerne, hvor det er muligt, udføres som separate systemer,
- at spildevandsledningerne er så tætte, at såvel udsivning af spildevand som indsivning af grundvand begrænses,
- at regnvand i højere grad nedsives lokalt, hvor det er miljømæssigt forsvarligt,
- at overfladevand udledes kontrolleret og forsøges integreret i våd- og naturområder,
- at alternative løsningsmodeller på relevante områder undersøges og afprøves, samt
- at der er fokus på klimaforandringerne.

De nye bolig- og erhvervsområder, der fortrinsvis er beliggende omkring Måløv, vil blive kloakeret som led i den planlagte byggeri i takt med udbygningen.

Endvidere forventes kommunens udstrakte kolonihaveområder kloakeret. Kloakeringen må ikke medvirke til, at haverne fordyres unødvendigt, således at mindrebemidlede ikke længere har råd til at betale havelejen. Kloakeringen skal heller ikke øge risikoen for at haverne benyttes til helårsbeboelse.

Afledningen af spildevand fra enkeltejendomme, der hidtil har afledt spildevand til jorden via septiktanke, vil blive revurderet. Kloakering eller afløb til en samletank kan blive aktuelt.

Alle spildevandsledninger er blevet TV-inspiceret de sidste 10-15 år, og spildevandsledningerne renoveres løbende. I de kommende år vil regnvandsledningerne blive TV-inspiceret og efterfølgende renoveret i det omfang, det er nødvendigt.

Ved salg af grunde, ved opførelse af nyt byggeri og ved renovering og ombygning af eksisterende byggeri vil Kommunen vejlede om tilbageholdelse og lokal nedsivning af nedbør, så tilledningen af regnvand til kloaksystemet minimeres og forsinkes. Baggrunden herfor er, at det forudses, at de kommende klimaforandringer vil medføre øgede regnvandsmængder. I det omfang det er muligt, vil Kommunen i fremtidige lokalplaner pålægge bestemmelser om begrænsning af befæstede arealer samt stille krav til nedsivning/opsamling.

VARME- OG ENERGIFORSYNING

Det er Kommunalbestyrelsens mål for varme- og energiforsyningen

- at bidrage til udbredelsen af forsyningssystemer, som er forsvarlige i henseende til klima, miljø og samfundsøkonomi samt
- at fremme et bæredygtigt forbrugsmønster såvel i private husholdninger som i virksomheder og institutioner.

Ballerup Kommune er påbegyndt en række tiltag, der har til formål at reducere CO₂ udledningen i forbindelse med varme- og energiforsyningen i kommunen. Disse tiltag vil fremgå mere detaljeret af kommunens Klimaplan, men målsætningen er en CO₂ reduktion på 25 % til år 2015.

Dette indebærer, at hvor det er samfundsmæssigt fordelagtigt udbygges fjernvarmeforsyningen. Varmeforsyning med fjernvarme fra Vestforbrænding. Det medfører en samfundsmæssig gevinst og medfører CO₂ reduktion, hvor det erstatter naturgas- eller olieopvarmning.

Det udbyggede net for fjernvarme erstatter primært varmeforsyningen i erhvervsområder og ved andre større blokvarme centraler ved fx boligkomplekser (Lundegården mv.) og institutioner. Naturgas varmeforsyner fortsat primært kommunens boligområder i byområdet, hvor der ikke er blokvarmecentraler.

I forbindelse med det udbyggede fjernvarmenet, undersøges også muligheden for køling med fjernvarme, hvor det er miljø-, samfunds- og økonomisk forsvarligt. Projekterne for fjernvarmekøling/ fjernkøling kan være samfundsmæssigt fordelagtige, idet Vestforbrænding producerer overskudsvarme om sommeren, som indirekte i dag lukkes ud som varmt vand i Øresund (forsimplet model). Det påkræver dog relativt store kølingsbehov.

Ballerup Kommune har, som led i klimaplanen, også underskrevet en DONG aftale, der bl.a. indebærer ejerskab af en vindmølle, køb af grøn strøm til kommunens bygninger og institutioner, samt opsætning af elmålere i kommunes ejendomme.

For yderligere at mindske energiforbruget og CO₂ udledningen i Ballerup Kommune, er der etableret et klimanetværk for virksomheder i Ballerup Kommune. Netværket understøttes af kommunen. Det har til formål at initiere virksomheder i kommunen til energibesparelser, det kan være ved energibesparende køling, ventilation mv.

I henhold til Kommunalbestyrelsens mål for varme- og energiforsyning søges den alternative energianvendelse at fremmes, hvor dette er samfundsmæssigt fordelagtigt.

Kommunalbestyrelsen har besluttet ikke at tillade opstillingen af vindmølleklynger/-parker. Beslutningen forhindrer dog ikke en eventuel opstilling af mindre husstandsmøller, men det kræver Kommunalbestyrelsens vurdering i det enkelte tilfælde.

Som led i en større omlægning af hovedstadsområdet el-forsyning er alle højspændingsluftledninger i kommunen blevet nedtaget og kabellagt.

TRAFIKSTØJ

Ballerup Kommune har udarbejdet en handlingsplan for reduktion af trafikstøjen ved boliger langs kommunens veje. Handlingsplanen er en udmøntning af kommunens politik på støjområdet og giver forslag til, hvordan støjen kan mindskes over de næste 5 år.

Kommunen peger på forskellige muligheder for at reducere trafikstøjen ved boliger. Resultaterne findes i et idékatalog i støjhandlingsplanen med forslag til støjdemper af boliger langs en række vejstrækninger, hvor der bor mange mennesker, og hvor støjen er kraftig.

På langt sigt tilstræber kommunen, at alle boliger i kommunen højst påvirkes af et støjniveau på $L_{den} = 58$ dB, som er Miljøstyrelsens støjgrænse for nye boliger. Men kommunen har ikke mulighed for at gennemføre alle de relevante støjreducerende tiltag på én gang.

Kommunalbestyrelsen vil derfor prioritere indsatsen i forhold til såvel støjbelastningen som antallet af boliger, som er påvirket af støjbelastningen.

Kommunalbestyrelsen vil derfor hvert år inden for de budgetmæssige rammer udvælge de strækninger, hvor flest mulige stærkt støjbelastede boliger kan hjælpes pr. investeret krone.

I det omfang støjreduktionen foretages med udlægning af støjreducerende asfalt vil der også blive taget hensyn til den eksisterende asfalts fysiske tilstand og restlevetid med hensyn til nedslidning, friktion og eventuelt støjreducerende egenskaber.

I planperioden vil kommunen også se på muligheder for at gennemføre støjdemperende tiltag ved hastighedsnedsættelse og omlægning af trafikken, samt ved at fremme brugen af den kollektive trafik og forbedring af kommunens stier. Disse tiltag skal ses i sammenhæng med Kommunens Trafiksikkerhedsplan.

På strækninger, som ikke udvælges til støjdempering på grund af ovennævnte kriterier, men hvor støjdempering i forhold til støjniveauet er relevant, kan støjdemperende tiltag etableres ved et støjpartnerskab, hvor finansiering og vedligeholdelse sker ved et samarbejde mellem de berørte borgere og kommunen.

Stilleområder

Det er en kvalitet at kunne opholde sig i et område, hvor der ikke er nogen "fremmed" støj, og hvor man kan nyde naturens egne lyde. Kommunen har derfor i forbindelse med støjkortlægningen identificeret stilleområder, hvor trafikstøjen er mindre end $L_{den} = 50$ dB(A). Her vil kommunen sikre, at der ikke lokaliseres aktiviteter, som indebærer at støjen stiger. Disse stilleområder ligger i det åbne landskab op mod Jonstrup Vang og i Skovlunde Naturpark.

Flyvestation Værløse

I Furesø Kommune nord for Måløv ligger Flyvestation Værløse. Den er nedlagt som militært område med flyveplads, og omdannelsen til rekreative og kulturelle formål er i gang. Det store sletteområde er fredet. Der må ikke ske støjende anvendelse af den vestlige del af området. I

den østlige del kan der efter enkelte støjende begivenheder, så som flyvning med veteranfly og faldskærmsudspring. Den sydlige del af området forventes udviklet til byformål. Derfor vil der i fremtiden ikke komme væsentlige støjpåvirkninger flyvestationens område.

AFFALD

Kommunens affaldsplan udarbejdes i 2009 og skal gælde for perioden 2010-2012. Det er et lovkrav at kommunen hvert fjerde år skal udarbejde en affaldsplan, der beskriver kommunens målsætninger på affaldsområdet og de initiativer som kommunen iværksætter i planperioden.

For den kommende periode 2010-2012 er målene en videreførelse af de målsætninger, som var gældende i den tidligere planperiode. Kommunen fortsætter med at udvikle og forbedre håndteringen af affaldet. Samtidig vurderes sammenhængene mellem miljø og økonomi, når der vælges affaldsløsninger. En øget effektivisering og synliggørelse af affaldsområdet er også et centralt mål.

Kommunalbestyrelsens mål i planperioden er,

- at reducere dannelsen af affald
- at udnytte ressourcerne i affaldet bedst muligt under hensyntagen til miljø, økonomi og service
- at øge kvalitet og effektivitet i kommunens affaldsordninger

Ballerup kommunes mål på affaldsområdet tager udgangspunkt i de stigende affaldsmængder og de deraf afledte konsekvenser, f.eks. stigende CO₂-udledning. Affaldsmængderne er tæt knyttet til samfundets forbrug. En nedsættelse af affaldsmængderne i kommunen er derfor også en indsats på klimaområdet.

Den faldende økonomiske aktivitet, som begyndte i slutningen af 2008, kan allerede aflæses på mængderne af affald - i første omgang faldende mængder af industri- og bygningsaffald. Denne tendens forventes at fortsætte indtil økonomien retter sig igen og så vil mængderne antagelig igen stige. Derfor er det vigtigt, at vi fortsat har fokus på at forebygge, at affaldet opstår, og på at genanvende mere af affaldet, samtidig med at vi sikrer, at der ikke sker en øget belastning af miljøet, når vi bortskaffer affaldet. Ballerup kommune vil bidrage til at løse problemerne, men løsningerne skal skabes i et styrket samarbejde på landsplan og globalt.

For at nå målet med at udnytte ressourcerne i affaldet bedst muligt, vil kommunen fokusere på at flytte affaldet op i affaldshierarkiet. Det affald der går til forbrænding eller deponi, som med miljøøkonomisk fordel kan udnyttes bedre, skal frasorteres til genanvendelse. Affald der går til deponi, og som med miljøøkonomisk fordel kan udnyttes bedre, skal frasorteres til forbrænding med udnyttelse af energien.

For at øge kvalitet og effektivitet i kommunens affaldsordninger tages der udgangspunkt i en afvejning af miljø, økonomi og service. De indsamlede affaldsfraktioner skal være af en god kvalitet - rene fraktioner, og indsamlingsordningerne skal tilrettelægges så der samles større affaldsmængder ind til fordelagtige priser under hensyntagen til miljøet.

ANDEN MILJØBESKYTTELSE

Udover de ovennævnte områder er der andre opgaver og ansvarsområder, der hører til det kommunale miljøbeskyttelsesarbejde:

- Genesager/klagesager.
 - røggener fra private fyringsanlæg og afbrænding i øvrigt,
 - støj fra motordrevne redskaber og fritidsaktiviteter samt

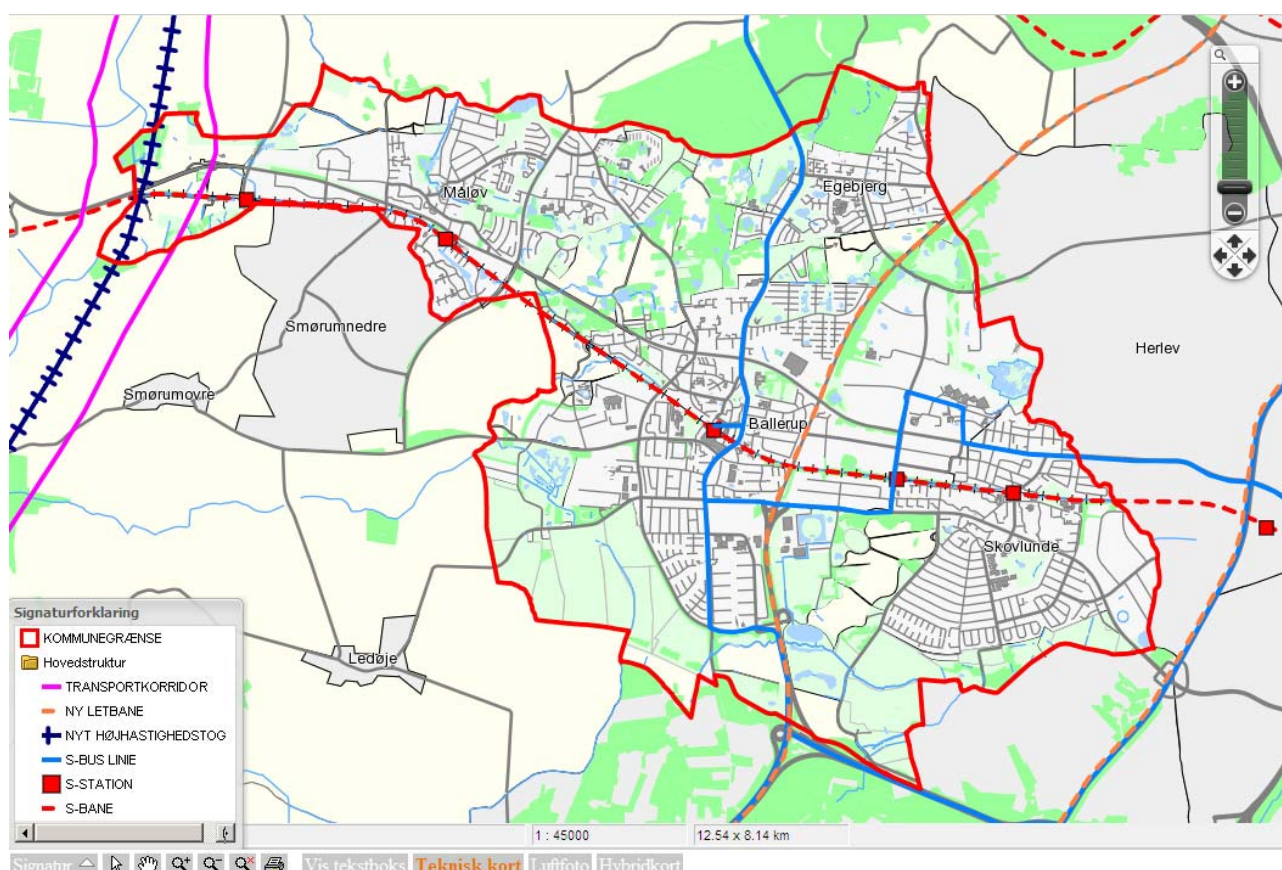
- hanegal.

Ved behandling af sådanne klager indgår Kommunen i en dialog mellem parterne. Kommunen udgiver i foldere retningslinier fx for høsehold i haver og for fyring i brændeovn, hvilket medfører færre gener og en ensartet sagsbehandling overfor borgerne.

- Bekæmpelse af skadedyr.
Kommunen har aftaler med private firmaer om rottebekæmpelse.
Er der tale om andre skadedyr såsom ræve, mosegrise, muldvarpe m.v. henviser Kommunen oftest til vildtkonsulenter, jagtforeninger m.v.
- Kommunen fører tilsyn og kontrol med vandkvaliteten i private og kommunale
- svømmebade

LOKAL TRAFIK

Kommunalbestyrelsen er bevidst om trafikens store betydning for energiforbruget og for biltrafikens andel af ansvaret for udledning af CO₂. Vi anser det imidlertid ikke for realistisk at tro, at Kommunen med de givne virkemidler kan beslutte og gennemføre initiativer, der for alvor vil medføre en reduktion af den regionale biltrafik. Til gengæld agter vi lokalt, at understøtte og fremme anvendelse af den kollektive trafik og cykler som reelle alternativer til brugen af biler til lokale ture.



KOLLEKTIV TRAFIK

For at understøtte en bæredygtig lokal trafik er det Kommunalbestyrelsens mål:

- at medvirke til at styrke og udbygge den kollektive trafikbetjening,
- at der i forbindelse med nyanlæg og omlægning af stationsforpladser sikres gode omstigningsforhold, især til fordel for ældre, handicappede og cyklister,
- at der etableres attraktive pendlerparkeringspladser for biler og cykler ved terminaler og andre større trafikknudepunkter.
- at der sikres gode kollektive trafikforbindelser fra trafikknudepunkterne til de vigtigste trafikmål, herunder kommunens nuværende og kommende erhvervsområder,
- at afstanden fra boligområder til busstoppesteder ikke overstiger 400 m, og at fodgængeres krydsning af kørebanen ved stoppesteder sikres,
- at etablere lokale servicebusser, der forbinder de lokale boligområder med de vigtigste trafikmål i kommunens tre bydele,

En god lokal, kollektiv trafikbetjening afhænger i høj grad af at det regionale trafiknet fungerer effektivt. Det er derfor samtidig Kommunalbestyrelsens mål:

- at de tværgående S-busforbindelser opretholdes,
- at der på den nye "Tvæervej" vest for Måløv etableres en højklasset, kollektiv trafikforbindelse til de tilstødende byfingre i regionen og med tilslutning til Kildedal Station,
- at der som led i opklassificeringen af regionens kollektive trafiknet etableres en letbane langs Ring 4,
- at der foretages udbygninger på Frederikssund-banen, der øger S-togets kapacitet,
- at der på sigt anlægges en ny jernbaneforbindelse i transportkorridoren vest for Kildedal Station, som kan indgå i det internationale jernbanenet.

Ballerup Kommune overtog i 2007 som et led i strukturreformen det økonomiske ansvar for den kollektive busstrafik i kommunen. Det betyder, at Ballerup Kommune selv bestiller og betaler for kollektiv busstrafik indenfor kommunens egne grænser, mens vi i samarbejde med nabokommunerne bestiller og betaler for busstrafikken over kommunegrænsen.

Ballerup Kommune indgår i et forpligtende samarbejde med Herlev, Gladsaxe, Gentofte, Furesø, Egedal, Lyngby-Taarbæk og Rudersdal kommuner om planlægning og optimering af busdriften. Vi vil i dette fællesskab arbejde for at øge fremkommeligheden for den kollektive busstrafik ved eksempelvis at etablere busbaner, signalprioritering og andre anvendelser af Intelligent Trafik Styring (ITS).

Kommunen vil tilstræbe, at der i tæt bebyggede områder maksimalt er 400 m til nærmeste stoppested eller S-togsstation. Buslinjerne skal dels knytte erhvervs- og boligområderne effektivt sammen med stationerne dels give adgang til indkøbscentre, uddannelsessteder, kultur- og fritidsanlæg og andre centrale trafikmål.

Som et forsøg har Kommunen primo 2009 etableret en lokal servicebus mellem Ballerup og Skovlunde. Såfremt forsøget falder positivt ud, vil kommunen udarbejde forslag til etablering af yderligere en servicebus, som kan forbinde bydelene Måløv og Egebjerg med det centrale Ballerup.

Sammen med de øvrige kommuner langs Frederikssundbanen vil Ballerup Kommune presse på for at få opgraderet S-togsbetjeningen til 12 afgang i timen i hver retning, som på de øvrige S-togsgrene.

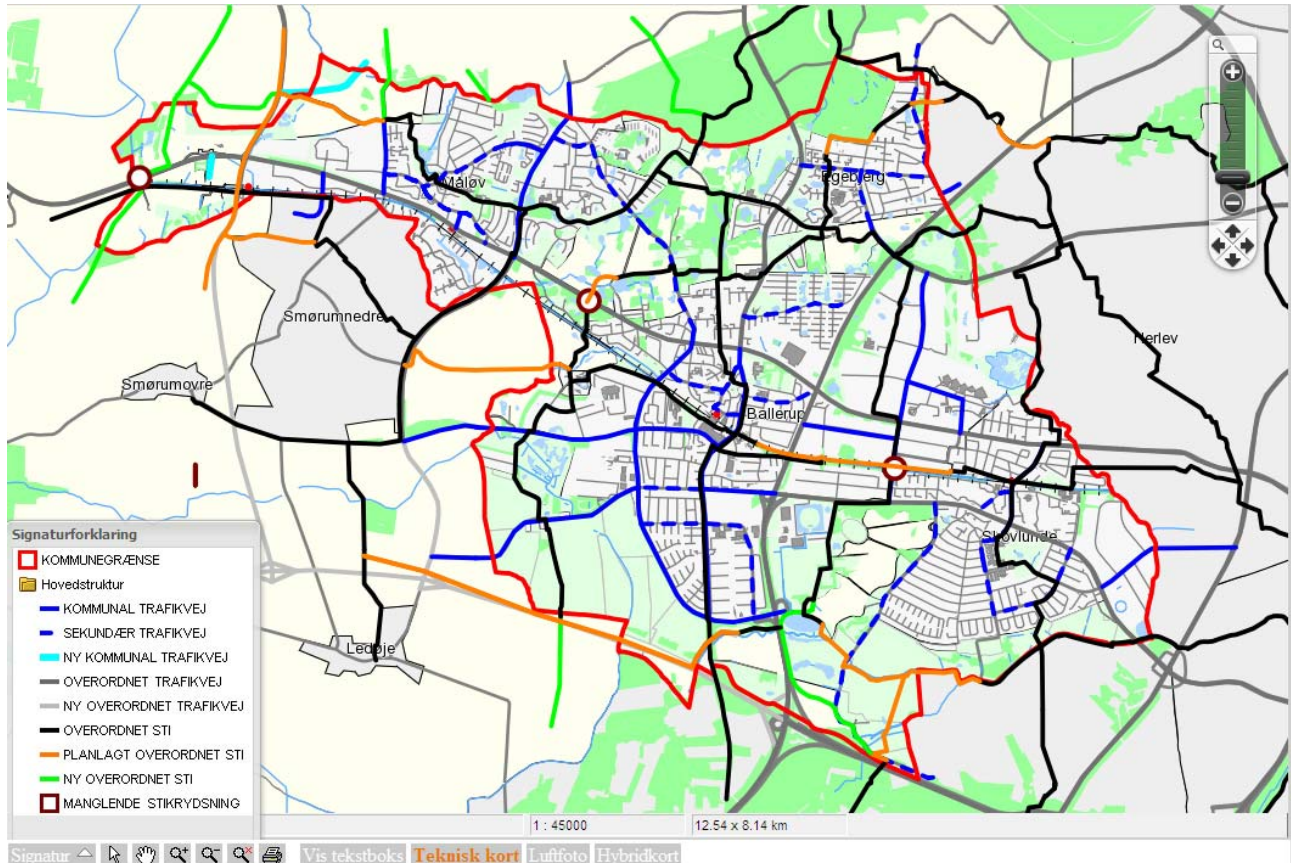
Kommunen har et ønske om at udvikle Kildedal Station til et vigtigt trafikalt knudepunkt, hvor en højklasset, tværgående trafikforbindelse vil kunne skære S-banen. Med udbygningen af "Tvæervej" bliver det muligt at fremføre en ny S-busrute med forbindelse til de tilstødende byfingre mod syd og nord. Det forventes, at den kommende jernbaneforbindelse, der skal anlægges i transportkorridoren, vil standse nærved Kildedal Station.

Kommunen ønsker at bevare Ballerup Station som et trafikalt knudepunkt. I forbindelse med udvikling og omdannelse af bymidten overvejer vi at renovere og eventuelt flytte busterminalen, således at der skabes en mere kompakt busterminal. Med det mindre arealforbrug skulle det samtidig være muligt at skabe gode og trygge skiftemuligheder, hvortil der er tilknyttet forskellige services som realtidsinformation, gode ventefaciliteter samt forbedrede parkeringsmuligheder for cykler og biler.

Afhængig af det enkelte steds benyttelse, vil Kommunen videreudvikle busstoppestedernes standard bl.a. med læskærme, realtidsinformation og bedre cykelparkeringsfaciliteter, som kan medvirke til at sikre god og tryk omstigning mellem transportmidlerne.

STINETTET

Ballerup Kommune har igennem mange år haft et rigt forgrenet stisystem, der når ud til alle dele af kommunen. Tidligere har vi i vidt omfang satset på, at adskille de bløde trafikanter fra bilerne, og vi har med tiden skabt et overordnet stisystem, der i høj grad muliggør, at man kan gå og cykle fra de eksisterende kvarterer til de tre bymidter.



Ballerup Kommune har i dag ca. 42 km cykel- og gangsti, og kommunens bydele er stort set dækket af stiforbindelser. En stor udfordring de kommende år er, at kæde de eksisterende stier sammen, så stisystemet bliver mere sammenhængende. Dette gælder i lige så høj grad de strækninger, der krydser kommunegrænsen.

For at understøtte det kommunale folkesundhedsprogram og virkeliggøre cykelpolitikken er det Kommunalbestyrelsens mål:

- at gøre det hurtigere og mere overskueligt at bruge cyklen i den daglige transport mellem bolig og arbejdsplads,
- at gøre det nemmere og mere bekvemt at bruge cyklen til daglige, lokale gøremål, herunder ture til indkøb, skole og fritidsaktiviteter,
- at gøre det nemmere og sikrere at parkere sin cykel ved trafikknudepunkter, indkøbscentre og andre vigtige trafikmål,
- at etablere manglende strækninger i et sammenhængende stinet, så både det overordnede og det lokale stisystem skaber ruter, der giver mulighed for mangfoldige ture,
- at lette borgernes adgang til landskab og natur gennem et rigt forgrenet stinet, herunder at lukke huller i de grønne forbindelser,
- at forbedre information om og skiltning af stinettet.

I en overgangsperiode mens den videre udbygning af det kommunale stisystem finder sted, kan det komme på tale, at Kommunen optager private stier i det kommunale stiregister.

Det er en hovedprioritet i arbejdet med Ballerup Kommunes infrastruktur, at stisystemet til stadighed tilbyder et sikkert og hurtigt transportsystem. Et stinet der muliggør, at man som borger i Ballerup oplever det nemt at gå eller tage cyklen som transportmiddel, frem for at tage bilen. Til cyklisternes infrastruktur hører også muligheden for at parkere cyklen under betryggende forhold ved stationer, i bymidter og ved de større indkøbscentre samt ved nogle af de større busstoppesteder. Dette vil skabe en større sammenhæng til den kollektive trafik, og sikre at der som borger i Ballerup Kommune er god mulighed for at transportere sig både effektivt og miljømæssigt forsvarligt.

I de kommende år vil vi prioritere at give bløde trafikanter, ikke mindst de pendlende cyklister, bedre mulighed for at vælge hurtige og sikre løsninger parallelt med biltrafikken. Det er således en målsætning, at cyklingen gennem og rundt i Ballerup Kommune bliver mere overskuelig, og at cykelvejene i større udstrækning kommer til at følge de almene trafiklinier.

En tilsvarende prioritet er at fortsætte udbygningen af stier i de grønne strøg gennem bydelene og i de grønne forbindelser, som giver adgang fra by- og boligområderne ud til det åbne lands rekreative områder.

Det er samtidig et mål, at sikre sammenhængende forbindelser i det overordnede stinet på tværs af kommunegrænsen, herunder at få etableret de endnu manglende strækninger her i kommunen. En særlig opgave i denne sammenhæng er at sikre krydsninger for gående og cyklister ved de store trafikårer. Jernbanen og de store veje kan virke som voldsomme barrierer for den regionale stitrafik, hvad enten det gælder daglig pendling eller i en rekreativ sammenhæng.

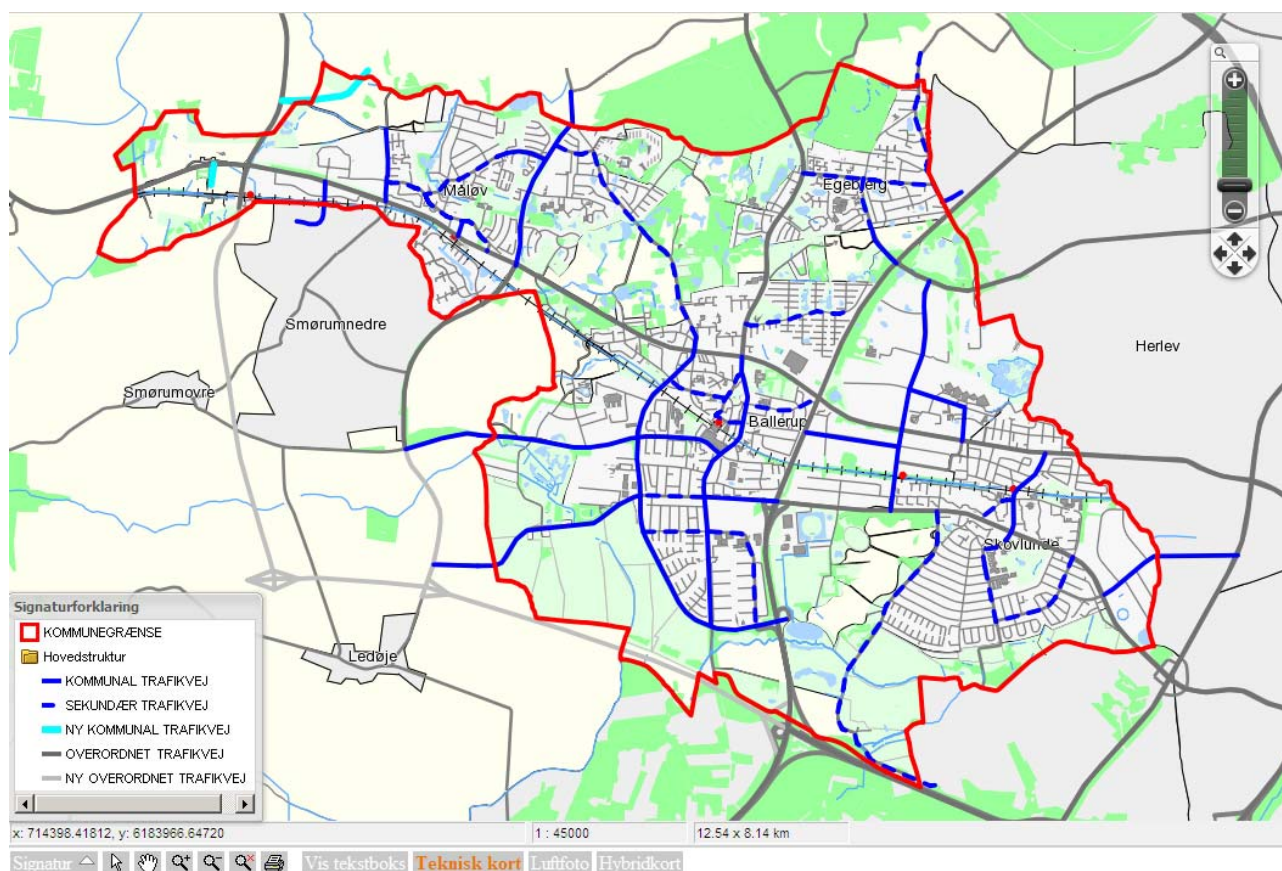
Disse initiativer vil gøre det lettere for udefrakommende bløde trafikanter at finde rundt i kommunen, og gøre det hurtigere at bevæge sig rundt. For at sikre overskueligheden på stierne, vil der i de kommende år blive opsat et ensartet og letforståeligt skiltningssystem.

Ballerup Kommune vil løbende opdatere kort på nettet og fremstille informative kort om stisystemet til uddeling blandt borgerne, så det altid er muligt at planlægge sin færdsel rundt i byen uden brug af bil. Der vil blive udformet motions- og oplevelsesruter rundt i byen, som vil blive udstyret med en særlig skiltning, og forsynet med borde og bænke til pauser i grønne og rolige omgivelser.

Sammenkædning af eksisterende cykelstier, en bedre skiltning og inspirerende kortmateriale, skulle gerne resultere i, at flere borgere vælger cyklen i stedet for bilen som transportmiddel til gavn for klima og miljø.

VEJNETTET

Der er ca. 200 km vej i Ballerup Kommune, inklusiv de statslige motorvejs- og landevejsstrækninger og de private veje.



Vejene klassificeres på baggrund af deres funktion i det samlede vejnet. Der opereres i dag med 5 vejklasser. Bortset fra statsvejene, der lokalt omfatter motorveje, motortrafikveje og få andre hovedlandevejsstrækninger, og de mindre private veje, drejer det sig om tre kommunale vejklasser: primære trafikveje, sekundære trafikveje samt lokalveje (fordelingsveje).

Det er Kommunalbestyrelsens mål for vejbetjeningen:

- at den uvedkommende, regionalt betingede gennemfartstrafik ledes ad statsvejnettet, og gerne uden om kommunen,
- at det overordnede vejnet med forbehold for den værste spidstimebelastning kan tilbyde en hurtig og jævn afvikling af trafikken,
- at det kommunale net af trafikveje kan forbinde bydelene og give nem adgang til det overordnede vejnet,
- at nettet af trafikveje kan sikre fredelige lokalområder uden gennemkørende trafik og muliggøre udpegningen af zoner med nedsat hastighed, samt
- at der i forbindelse med ibrugtagningen af nye erhvervsområder kan anlægges de nødvendige adgangsveje.

Kommunen vil arbejde for en glidende trafikafvikling på kommunens overordnede vejnet. Den regionale og gennemkørende trafik skal benytte det overordnede vejnet, der udover statsvejene består af de største af de primære, kommunale trafikveje. Disse veje skal være udformet og indrettet på en sådan måde, at trafikanterne foretrækker disse frem for andre

ruter. Ballerup Kommune forventer nu, at en del af den gennemkørende trafik inden for en overskuelig årrække bliver overflyttet til Frederikssundsmotorvejen og dermed uden for kommunen.

De kommunale trafikveje skal sammenkæde de enkelte bydele og forbinde disse med det overordnede vejnet og med områder uden for kommunen. Nettet af statsveje og kommunale trafikveje skal tilgodese biltrafikkens behov for fremkommelighed, og trafikken foregår her på de tunge trafikanters betingelser. Disse veje bør i princippet være facadeløse; det vil sige, at der ikke, eller kun i begrænset omfang, er direkte adgang til vejene fra de tilgrænsende ejendomme.

Visse trafikveje kan, af fysiske, miljømæssige eller økonomiske grunde, ikke udvides eller gøres facadeløse. Disse veje betegnes som sekundære trafikveje, hvilket antyder, at der her må tages hensyn til andet end den tunge trafik.

Udpegningen af trafikvejnettet skal sikre en fredeliggørelse af de mindre veje. Områder, der afgrænses af trafikvejene, kaldes lokalområder, og vejene inden for disse under eet for lokalveje.

Lokalvejene skal bære trafikken mellem den enkelte ejendom og trafikvejnettet. På lokalvejene bør biltrafikken være underordnet hensynet til lette trafikanter og vejens eventuelle anvendelse til ophold og leg m.v.

Det er derfor Kommunalbestyrelsens mål, at den uvedkommende gennemkørende trafik i lokalområderne reduceres og at høje hastigheder på lokalvejene forhindres.

Med Kommunens Trafiksikkerhedsplan foreligger et godt grundlag for de kommende års arbejde med udbygning og tilpasning af vej- og stistrukturen. Planens realisering forudsætter, at der iværksættes en række initiativer, som øger trygheden i trafikken og forbedrer forholdene for fodgængere og cyklister. Hastigheden ønskes tilpasset de lokale forhold og bringes i overensstemmelse med de skilte hastigheder. Det vil bl.a. ske gennem fysiske ombygninger, kampagner og øget samarbejde med politiet.

Kommunen vil arbejde for at etablere 40 km/t-zoner i veldefinerede lokalområder. Blandt de boligområder hvor det aktuelt overvejes er: i Måløv øst og vest for Måløv Parkvej, i Egebjerg, i Ballerup Nord øst og vest for Skovvej, i Ballerup Syd øst og vest for Hold-an Vej samt i Skovlunde nord og syd for Ballerup Boulevard.

Afhængig af mulighederne for yderligere byudvikling på den tidligere Værløse Flyvestation kan der blive nødvendigt at anlægge en ny vejadgang fra Knardrupvej til Sydlejren. Forbindelsen til Knardrupvej kan med fordel ske ved Junghøjvejs nuværende tilslutning med en linieføring nord om Højengen og Vejlegård frem til hangaren med krydsning af Jonstrup Å vest for denne. Så længe antallet af arbejdspladser ikke overstiger niveauet fra flyvestationens værksteder forventes vejadgangen fra Junghøjvej via porten ved Bringevej opretholdt.

Ved ibrugtagning af de nye erhvervsarealer ved Kildedal Station skal der etableres nye adgangsveje. Arealerne nordvest for stationen forudsættes forsynet via et nyt signalreguleret kryds på Måløv Byvej ved Sørup, som kan give adgang til erhvervsjendomme såvel nord som syd for Frederikssundsvejen. Arealet nordøst for stationen forudsættes vejbetjent via en forlængelse af Måløv Teknikerby over den private erhvervsjendoms forurenede område.



RETNINGSLINIER

FORSLAG TIL KOMMUNEPLAN 2009

RETNINGSLINIER FOR DEN GRØNNE STRUKTUR

Den regionale grønne struktur

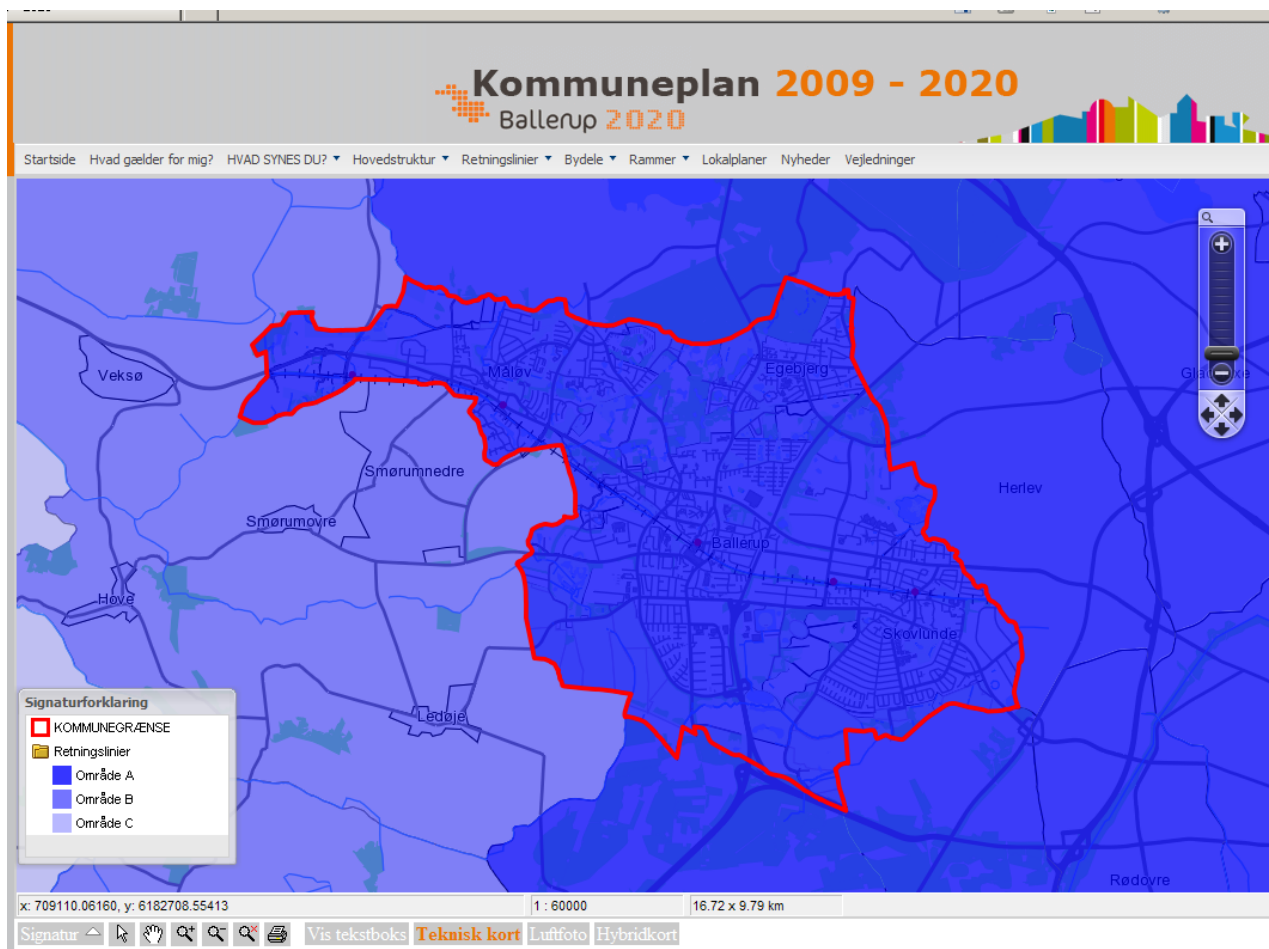
1.2.2

Hovedstadsregionens grønne struktur omfatter Fingerbyens grønne kiler og ringe, kystlinjen, åbne kystkiler mellem by- og sommerhusbebyggelse, kileforlængelser og ny grøn ring samt landområdet i øvrigt, som ligger uden for den grønne strukturs regionale friluftsområder.

1.2.3

Den grønne struktur skal søges fastholdt og styrket gennem forbedring af de landskabelige og rekreative værdier og gennem forlængelsen af de grønne kiler og etablering af den nye grønne ring med en gennemgående regional sti. Forbedringer kan ske ved, at der plantes ny rekreativ og bynær skov, foretages naturgenopretning og etableres naturstier o.l. Forbedringer inden for den fastlagte transportkorridor skal ske under hensyn til, at korridoren bliver fastholdt som arealreservation til trafik- og forsyningsanlæg o.l. Adgangs- og opholdsmulighederne skal søges forbedret både i de regionale friluftsområder og i landområdet i øvrigt, herunder i områder med bynær beliggenhed og i de dele af de udpegede beskyttelsesområder, som rummer særlige landskabs-, natur- og kulturværdier af væsentlig rekreativ betydning, og som kan tåle rekreativ benyttelse.

Koloni- og overnatningshaver



Kolonihaver generelt

3.2.1

Kolonihaver omfatter overnatningshaver og daghaver (nyttehaver o.l.). Kommunerne skal gennem kommune- og lokalplanlægningen sikre udlagt bynære arealer til kolonihaver i et antal og med en placering, der er i overensstemmelse med bebyggelsesforholdene og mulighederne for at udlægge kolonihaveområder i kommunen.

3.2.2

Nye kolonihaver planlægges som en integreret del af den lokale og regionale grønne struktur med fællesarealer og stier, som kan benyttes af offentligheden. Eksisterende havekolonier bør inddrages tilsvarende i kommuneplanernes grønne struktur.

Overnatningshaver

3.2.3

Ballerup Kommune kan i forbindelse med byomdannelse sikre arealer til overnatningshaver til eget behov.

3.2.7

Kommunerne skal ved lokalplan sikre, at nye havelodder i gennemsnit ikke er større end 400 m², samt at de ikke anvendes til helårsbosætning.

Regionale friluftsområder

De regionale friluftsområder: Kiler og ringe

4.2.1

De regionale friluftsområder omfatter dels Fingerbyens allerede fastlagte grønne kiler, ringe og kystkiler, dels Fingerbyens nye kileforlængelser og den nye grønne ring. De regionale friluftsområder udpeges til overvejende almen, ikke bymæssig rekreativ anvendelse med mulighed for landbrugsmæssig anvendelse. I forbindelse med planlægning og administration af regionplanens retningslinjer, herunder opfølgning gennem anden lovgivning, skal der i afvejningen med andre arealanvendelsesinteresser lægges særlig vægt på at sikre de regionale friluftsområders rekreative funktion.

I de regionale friluftsområder skal der i forbindelse med etablering af intensivt husdyrhold, der kræver vurdering af virkningerne på miljøet (VVM), foretages en konkret vurdering af konsekvenserne for friluftsjakterne. Det skal ved den konkrete afgørelse om tilladelse eller om fastsættelse af konkrete tilladelsesvilkår sikres, at virksomheden ikke er til gene for den rekreative oplevelse og benyttelse af områderne. De regionale friluftsområder skal friholdes for vindmøller samt nye anlæg og ændret arealanvendelse, som kan medføre væsentlige miljøgener, der forringer den rekreative anvendelse og oplevelse.

Fingerbyens grønne kiler

4.2.2

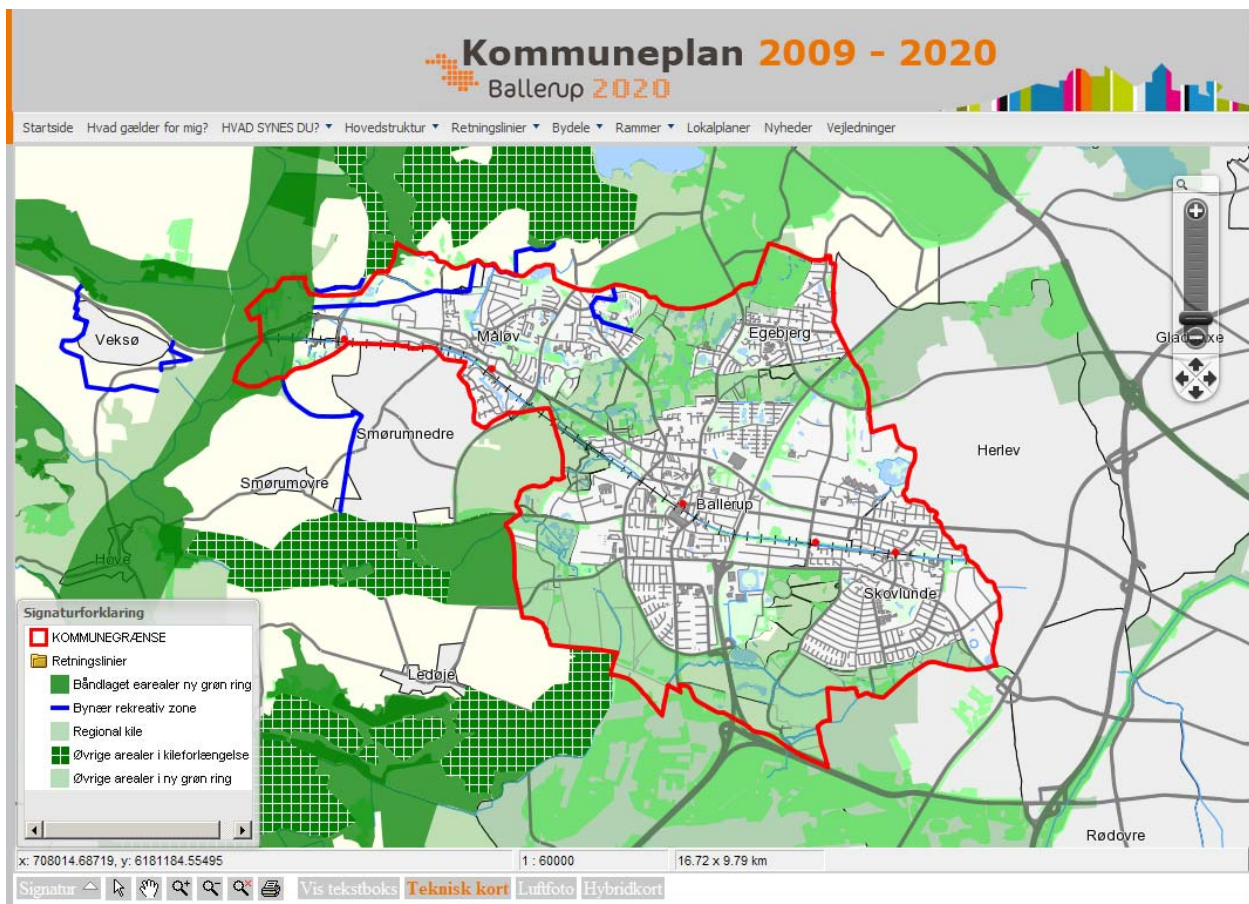
Fingerbyens grønne kiler og ringe, kyst og kystkiler skal friholdes for yderligere bebyggelse og anlæg til beboelse, erhverv og andre bymæssige formål samt anlæg til organiserede fritidsformål, som begrænser befolkningens adgang til og benyttelse af områderne til almene, rekreative formål.

4.2.3

Åbne, ubebyggede arealer i byzone og sommerhusområde, der indgår som regionale friluftsområder i Fingerbyens grønne kiler og ringe samt kystkilerne som en del af den regionale grønne struktur, skal friholdes for by- og sommerhusbebyggelse.

4.2.4

Befolkningens adgang til Fingerbyens grønne kiler og ringe, kyst og kystkiler skal opretholdes og forbedres, f.eks. ved opkøb af arealer og anlæg af stier og etablering af støttepunkter.



4.2.5

Fingerbyens grønne kiler og ringe samt det særlige friluftsområde i Hedeland administreres i overensstemmelse med godkendte planer for de enkelte kiler og Hedeland.

4.2.6

Uden for de udpegede lokaliseringsområder til friluftsanlæg kan der etableres mindre anlæg til det almene friluftsliv og tillades begrænset udvidelse af eksisterende friluftsanlæg, hvis det efter en konkret vurdering ikke er i konflikt med de øvrige regionplaninteresser.

Fingerbyens kileforlængelser

4.2.7

Regionplanen udpeger arealer til en ny grøn ring og til forlængelse af Fingerbyens grønne kiler. Den nye grønne ring skal rumme en gennemgående regional rekreativ sti og sikre en grøn forbindelse fra Rungsted Kyst til Karlstrup Mose. Hvor den grønne ring alene består af stiforløbet, er udpegningen af mere principiel karakter. Kileforlængelserne skal forbinde de allerede eksisterende grønne kiler med den nye grønne ring.

Arealerne i kileforlængelserne og den nye grønne ring kan bruges til udbygning af regionens grønne struktur og forbedring af friluftslivets muligheder, herunder mulighederne for det organiserede friluftsliv. Arealerne skal friholdes for yderligere bebyggelse og anlæg til beboelse, erhverv og andre bymæssige formål. Arealernes landskabs-, natur- og kulturværdier, fredninger, lavbundsarealer, råstofvindingsområder og beskyttelseslinjer skal respekteres. På arealer med beskyttelsesinteresser kan friluftslivets

muligheder kun forbedres, såfremt det kan ske uden at forringe de værdier, der er årsag til udpegningen. Rekreative anlæg i transportkorridoren kan gennemføres, når hensigten med reservationen til transportkorridor respekteres.

Lokale friluftsområder

4.2.8

I landområdet uden for de regionale friluftsområder kan kommunerne nærmere afgrænse og planlægge for lokale friluftsmål i en bynær zone omkring byområder i Fingerbyen og kommuncentre uden for Fingerbyen. Der kan planlægges for konkrete arealer og anlæg til overvejende almene, ikke-bymæssige lokale friluftsmål, der naturligt kan indgå i landområdet, samt anlæg til det regionale stinet i landområdet. Den bynære rekreative zone omfatter områder, der som udgangspunkt ligger inden for en afstand af ca. 1 km fra byranden. Kommunerne kan foretage en nærmere afgrænsning, som medtager yderligere konkrete områder, såfremt de ligger inden for daglig gang- og cykelafstand og naturligt kan knyttes til byområdet samt indgår i den landskabelige helhed.

4.2.9

Som forudsætning for anvendelse af større dele af den bynære zone til lokale friluftsmål skal kommunerne gennemføre en samlet kommuneplanlægning, som tager hensyn til landskabs-, natur- og kulturværdier og andre regionplanmæssige interesser, sikrer en klar grænse mellem by og land og samlet konkretiserer placeringen af nødvendige friluftsområder og anlæg. Landzonestatus fastholdes.

Friluftsanlæg på land

4.3.1

Friluftsanlæg, der af areal- eller miljømæssige grunde ikke kan placeres i byen, kan placeres i landområdet uden for de regionale friluftsområder under hensyntagen til beskyttelsesområdernes landskabs-, natur- og kulturværdier.

4.3.2

Friluftsanlæg skal så vidt muligt anvendes til flere forskellige friluft aktiviteter og være offentligt tilgængelige. Ved indpasning af friluftsanlæg i landområdet skal støj, belysning, bygninger og anlæg begrænses og udformes med hensyntagen til omgivelserne.

4.3.3

Der kan etableres støttepunkter for friluftslivet ved oplevelsesmuligheder i de regionale friluftsområder, langs kysten og i det øvrige landområde, når det efter en konkret vurdering ikke skader beskyttelsesinteresserne. Støttepunkter skal fortrinsvis placeres, hvor der er god stiadgang. De kan indrettes i eksisterende bygninger eller knyttes til eksisterende friluft-, kultur- eller overnatningsanlæg i landområdet. I støttepunkter kan der etableres begrænsede anlæg, der støtter det almene friluftsliv.

4.3.4

Naturskoler, fritidscentre og besøgsårde kan etableres i zone 3. I zone 2 kan naturskoler, fritidscentre og besøgsårde og tilsvarende begrænsede bygningsanlæg etableres eller indrettes i eksisterende bygninger, når anvendelsen efter en konkret vurdering ikke skader beskyttelsesinteresserne.

(Zonerne 1, 2 og 3 fremgår af retningslinjekort 4.3.1).

4.3.6

I zone 1 kan der ikke etableres nye golfbaner, rideanlæg eller andre større, landskabeligt indgribende areal- eller bygningskrævende friluftsanlæg, og eksisterende anlæg kan ikke udvides, jf. dog retningslinje 4.3.5. Råstofområder, der ikke er udgravet, overgår fra zone 1 til zone 3 i takt med, at de er efterbehandlet.

4.3.7

I zone 2 kan nye golfbaner, rideanlæg og andre arealkrævende friluftsanlæg, der kræver bygninger, anlægges, og eksisterende kan udvides under forudsætning af, at landskabs-, natur- og kulturværdier inden for beskyttelsesområder ikke forringes, og der tages hensyn regionplanens øvrige retningslinjer.

4.3.8

I zone 3 kan nye golfbaner, rideanlæg og andre arealkrævende friluftsanlæg, der kræver bygninger, anlægges, og eksisterende anlæg kan udvides i områder uden beskyttelsesinteresser. Nyanlæg og udvidelse af eksisterende anlæg kan ske i efterbehandlede råstofgrave, når det sikres, at anlægget ikke sprøjtes, gødskes eller på anden måde forurener grundvandet. Undtaget fra dette krav er dog udvidelse af eksisterende anlæg i efterbehandlede lergrave, hvor det er dokumenteret, at der ikke er risiko for grundvandsforurening.

4.3.9

Golfbaner, rideanlæg og andre arealkrævende anlæg med bygninger skal overalt tilpasses landskab og beplantning, og terrænregulering må kun finde sted i begrænset omfang, med mindre anlægget indrettes i efterbehandlede råstofgrave. Anlæg, bygninger og udenomsarealer skal i videst muligt omfang være offentligt tilgængelige. Bygninger og parkeringsanlæg skal holdes samlet og knyttes til eksisterende bygninger, hvis det ikke strider mod landskabshensyn eller medfører væsentlige støj- eller trafikgener. Der må ikke indrettes kunstig belysning, bortset fra dæmpet belysning ved bygninger og parkering. Anlæggets drift må ikke forringe grundvandskvaliteten. Golfbaner, der ligger inden for kildepladszoner og nitratfølsomme områder, skal drives miljøvenligt, hvilket betyder, at banerne etableres og drives med et minimalt forbrug af gødning og pesticider. Vanding skal så vidt muligt ske ved brug af overflade- eller genbrugsvand.

Friluftsanlæg ved søer

4.3.10

Der kan etableres støttepunkter for friluftslivet med bl.a. primitive teltpladser og anløbsbroer for kanoer og kajaker ved søer, hvor det efter en konkret vurdering ikke skader beskyttelsesinteresserne.

Kulturelle anlæg, forlystelser og overnatning

4.3.13

Overflødiggjorte landbrugsbygninger, der ikke ligger i de regionale friluftsområder, kan indrettes med indtil 10 værelser/ferielejligheder på maks. 40 m², når ejeren selv bor på ejendommen.

4.3.14

Primitive teltpladser kan i princippet etableres overalt, hvor det efter en konkret vurdering ikke skader beskyttelsesinteresser. Turistcampingpladser kan etableres eller udvides på de steder, der er vist på retningslinjekort 4.3.1, samt i lokaliseringsområderne til friluftsanlæg på Vestamager, ved Gilleleje samt ved Strøby Ladeplads.

4.3.15

Nye vandrerhjem kan etableres i de fastlagte lokaliseringsområder, der er vist på retningslinjekort 4.3.1 samt indrettes i eksisterende bygninger i landområdet, såfremt det ikke forringer landskabs-, natur- og kulturværdier inden for beskyttelsesområderne.

4.3.17

Kulturelle anlæg som museer med tilknytning til det åbne land, forlystelser, sommerlande, dyreparker o.l., der er arealkrævende og forudsætter nye bygningsanlæg, kan placeres i de udpegede lokaliseringsområder til friluftsanlæg, når det sker efter en samlet plan. Mindre anlæg af lokal betydning kan efter konkret vurdering tillades indrettet i eksisterende bygninger.

Stier

Trafikstier

6.3.2

kommunerne skal sikre sammenhæng mellem det regionale trafikstinet og det regionale rekreative stinet.

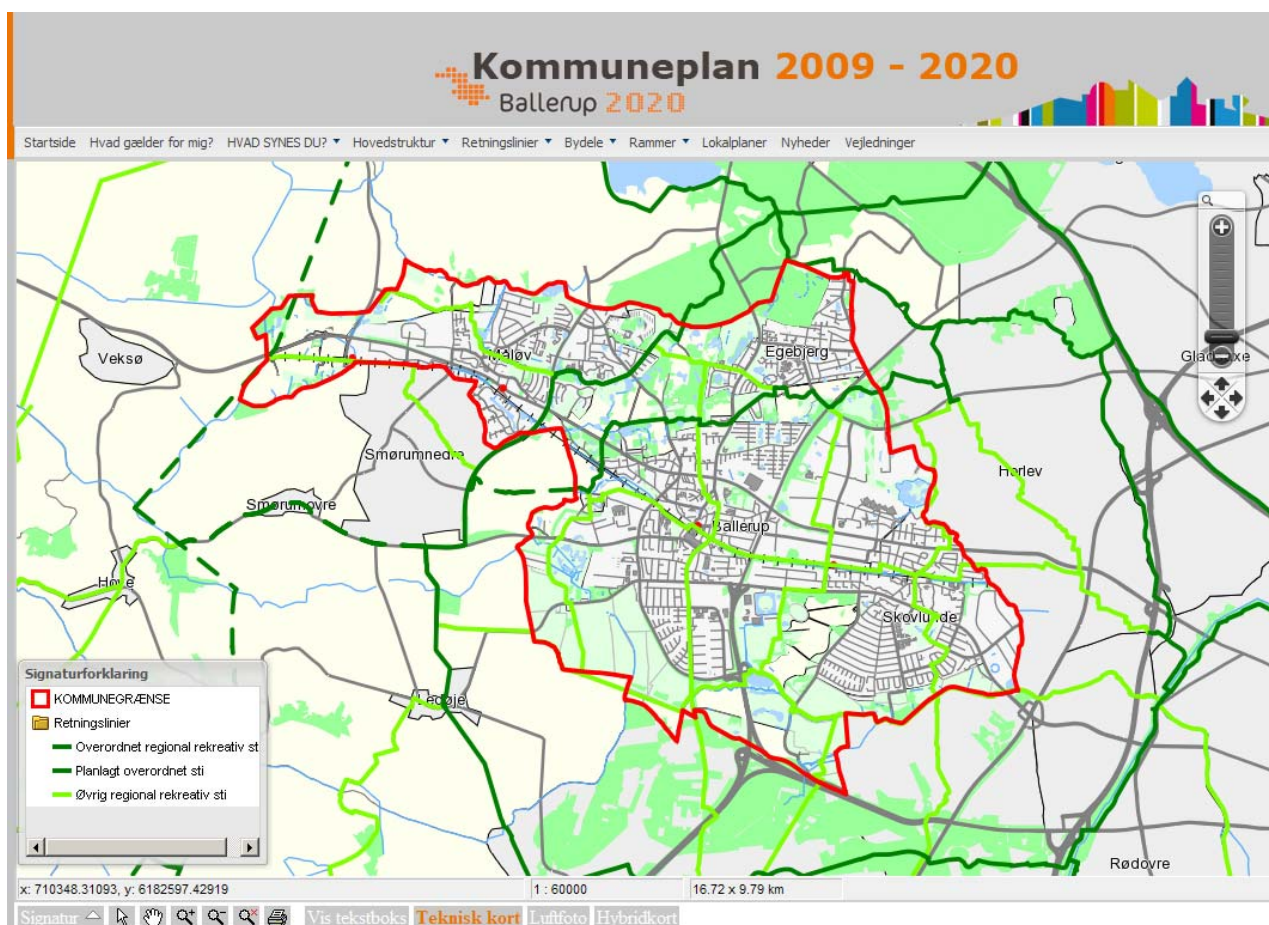
Rekreative stier

6.3.6

De regionale rekreative stier består af dels det overordnede regionale rekreative stinet og dels det øvrige regionale rekreative stinet.

6.3.7

I planperioden skal kommunerne medvirke til planlægning af linjeføringer og manglende strækninger ("missing links") af de overordnede regionale rekreative stier fra de centrale byområder gennem kilerne til kysten, langs kysten, i ringstier i det åbne land på tværs af byfingrene og på tværs af de radiale stier i kilerne, herunder en ny ringsti i forbindelse med en ny 4. grøn ring fra Rungsted til Greve.



6.3.8

Enhederne skal i deres planlægning indarbejde det overordnede regionale rekreative stinet og medvirke til realisering og skiltning af et sammenhængende regionalt rekreativt stinet, som er i overensstemmelse med hovedprincipperne for rekreative stier.

6.3.9

Kommunerne skal i deres kommune- og lokalplanlægning indarbejde det overordnede regionale rekreative stinet og det øvrige regionale rekreative stinet og derved sikre muligheden for stiernes etablering.

6.3.10

Stierne i det overordnede regionale rekreative stinet bør (og skal ved nyanlæg) have sikrede skæringer, om nødvendigt niveaufri, over eller under barrierer, som veje, baner og vandløb, så stiernes oplevelsesværdi, sikkerhed og sammenhæng tilgodeses.

6.3.11

Ved nye statslige vej- og baneanlæg skal den statslige planlægning indarbejde de overordnede regionale rekreative stier med sikret skæring af nye statsanlæg.

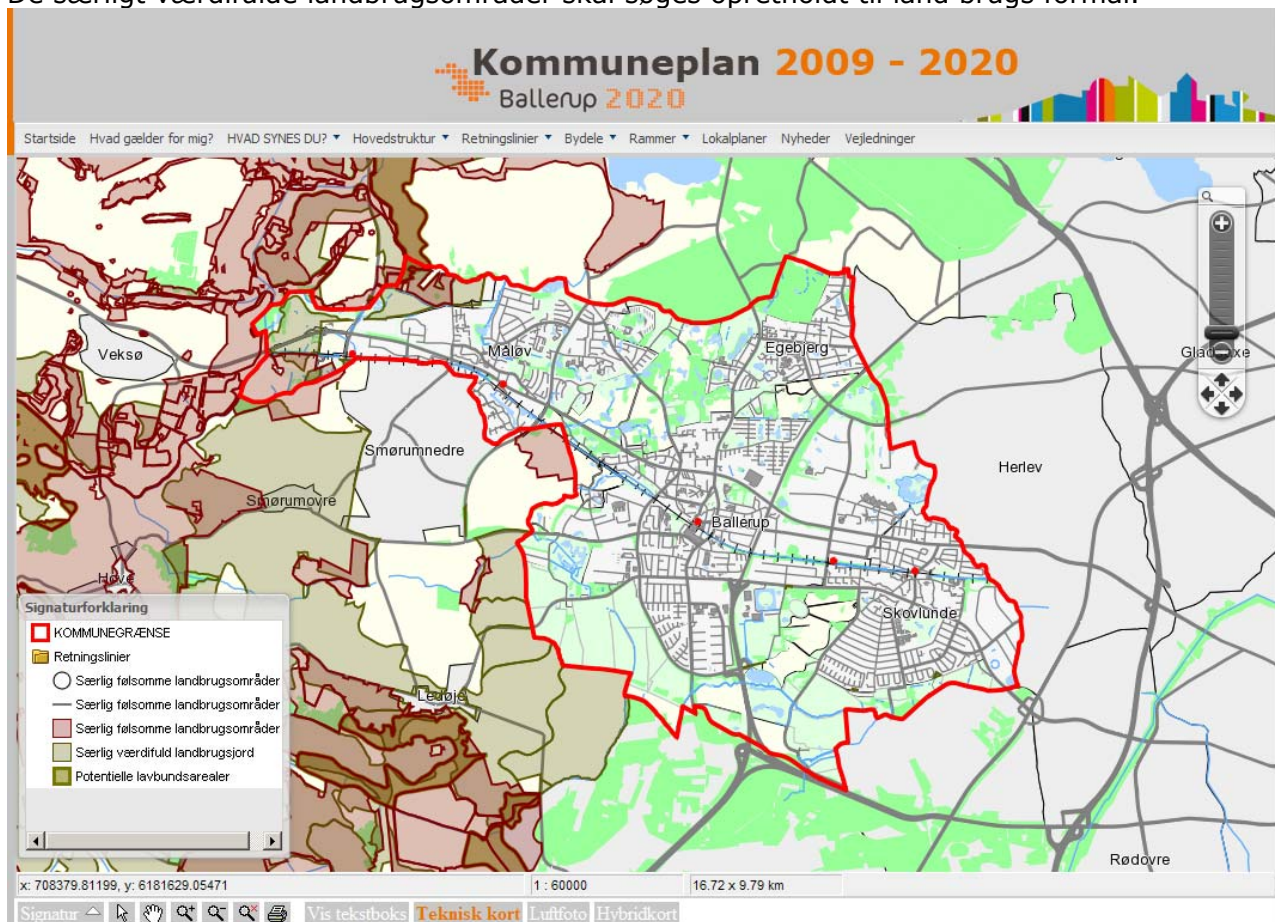
6.3.12

HUR, enheder og kommuner skal sikre sammenhæng mellem det overordnede regionale rekreative stinet og det øvrige regionale rekreative stinet.

Landbrug

4.4.1

De særligt værdifulde landbrugsområder skal søges opretholdt til land brugs formål.



4.4.2

Når landbrugsarealer inddrages til byformål, tekniske og rekreative anlæg mv. skal der i kommune- og lokalplanlægning i videst muligt omfang tages hensyn til landbrugsmæssige forhold, såsom de berørte ejendommers arrondering, investeringsniveau og størrelse samt mulighederne for jordfordeling.

4.4.3

Det skal sikres, at der er en passende afstand mellem eksisterende landbrug og ny miljøfølsom anvendelse som f.eks. boliger og rekreative anlæg, så miljøkonflikter undgås både af hensyn til de nye boliger og rekreative anlæg og af hensyn til landbrugets produktionsvilkår.

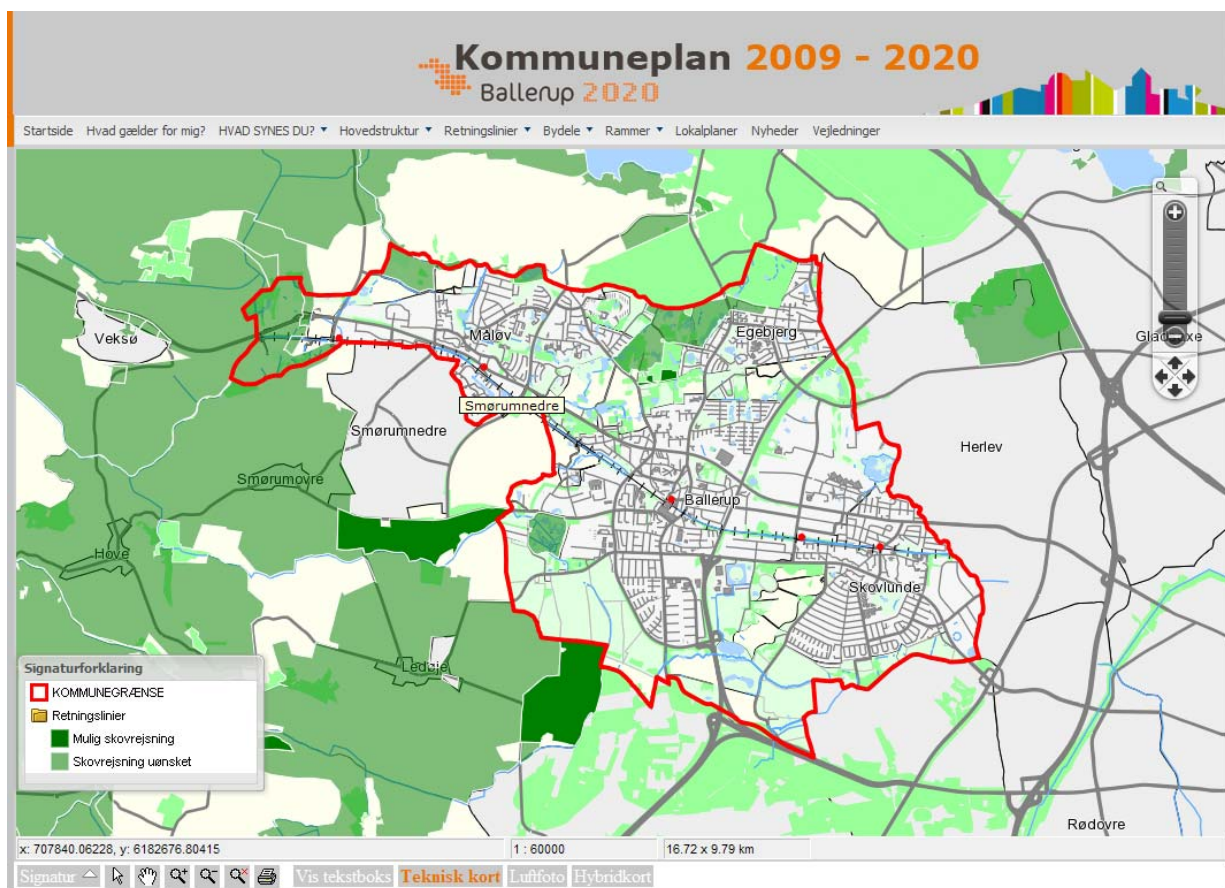
4.4.5

Inden for områder, herunder landbrugspligtige arealer, der er udpeget som lavbundsarealer, der kan genoprettes til vådområder, kan der gennemføres undersøgelser, projekter og etablering af vådområder for at reducere udvaskningen af næringsstoffer til vandmiljøet, jf. Vandmiljøplan II og III. I de udpegede områder må der ikke meddeles tilladelse til byggeri, anlæg mv., som forhindrer, at det naturlige vandstands niveau kan genskabes.

Skovrejsning

4.5.1

De udpegede skovrejsningsområder (positivområderne) ønskes tilplantet med skov.



4.5.2

Inden for de områder, hvor skovrejsning er uønsket (negativområderne) må der ikke plantes skov.

4.5.3

Inden for det øvrige landområde (neutralområderne) kan der plantes skov.

Beskyttelsesområder

1.2.3

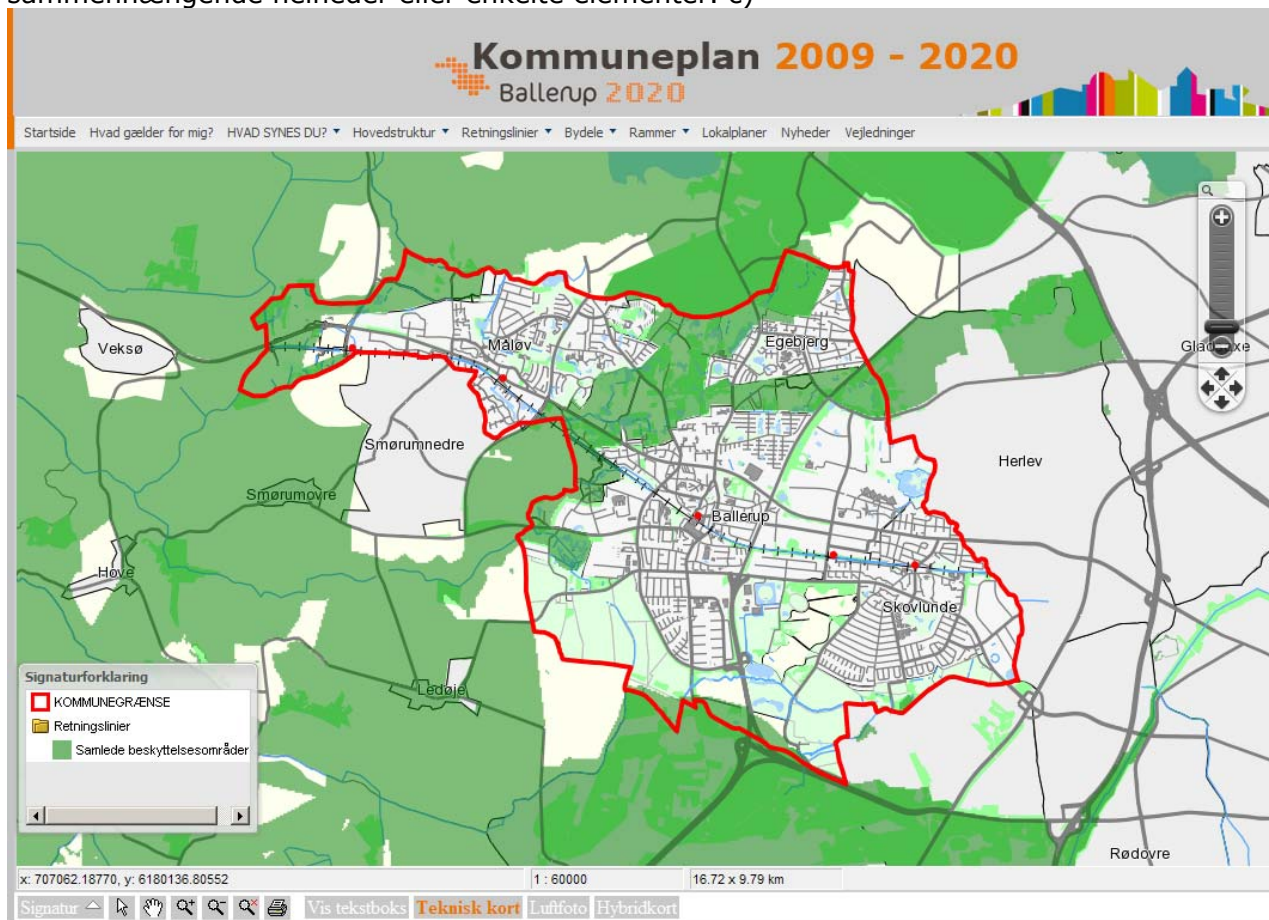
Den grønne struktur skal søges fastholdt og styrket gennem forbedring af de landskabelige og rekreative værdier og gennem forlængelsen af de grønne kiler og etablering af den nye grønne ring med en gennemgående regional sti. Forbedringer kan ske ved, at der plantes ny rekreativ og bynær skov, foretages naturgenopretning og etableres naturstier o.l. Forbedringer inden for den fastlagte transportkorridor skal ske under hensyn til, at korridoren bliver fastholdt som arealreservation til trafik- og forsyningsanlæg o.l. Adgangs- og opholdsmulighederne skal søges forbedret både i de regionale friluftsområder og i landområdet i øvrigt, herunder i områder med bynær beliggenhed og i de dele af de udpegede beskyttelsesområder, som rummer særlige landskabs-, natur- og kulturværdier af væsentlig rekreativ betydning, og som kan tåle rekreativ benyttelse.

4.1.1

Inden for de udpegede beskyttelsesområder må tilstanden eller arealanvendelsen af særligt værdifulde sammenhængende helheder eller enkeltelementer ikke ændres, hvis det forringer deres værdi eller muligheden for at styrke eller genoprette deres værdi. Ændringer kan dog ske som led i forbedring af områdernes landskabs-, natur- og kulturværdier eller i medfør af allerede gældende bestemmelser i en fredning eller lokalplan. b)

4.1.2

Tilstanden og arealanvendelsen i beskyttelsesområderne må kun ændres, såfremt det kan begrundes ud fra væsentlige samfundsmæssige hensyn, og såfremt det ud fra en konkret regionplanmæssig vurdering kan ske uden at tilsidesætte de særligt værdifulde sammenhængende helheder eller enkeltelementer. c)



4.1.3

Inden for beskyttelsesområderne må der som hovedregel ikke planlægges eller gennemføres byggeri og anlæg ud over det, der er erhvervsmæssigt nødvendigt for driften af landbrug, skovbrug og fiskeri, eller inddrages arealer til byudvikling, råstofindvinding og placering af ren jord. Bygninger og anlæg inden for beskyttelsesområder skal placeres og udformes med hensyntagen til bevaring og beskyttelse samt mulighed for forbedring af landskabs-, natur- og kulturværdierne.

4.1.5

Inden for beskyttelsesområder skal der generelt tilstræbes størst mulig adgang og mulighed for oplevelse og forståelse af landskabs-, natur- og kulturværdierne. Den almene adgang kan dog begrænses inden for områder, der er særligt sårbare. Inden for beskyttelsesområder skal der i forbindelse med etablering af intensivt husdyrhold, der kræver vurdering af virkningerne på miljøet (VVM), foretages en konkret vurdering af konsekvenserne for landskabs-, natur- og kulturværdierne. Det skal ved den konkrete afgørelse om tilladelse eller om fastsættelse af konkrete tilladelsesvilkår sikres, at virksomheden eller anlægget ikke er til gene for oplevelsen af områdernes særlige værdier.

4.1.8

På lavbundsarealer skal byggeri og anlæg så vidt muligt undgås. Eventuelt nødvendigt byggeri og anlæg skal udformes, så det ikke forhindrer, at et lavbundsareal i fremtiden kan genetableres som vådområde eller eng, jf. retningslinjerne i afsnit 4.4 "Landbrug".

4.1.9

I det øvrige landområde uden for beskyttelsesområderne skal naturområder og småbiotoper samt landskabelige og kulturhistoriske helheder i videst muligt omfang bevares. Det skal generelt være muligt at etablere nye naturområder og småbiotoper. Visse naturtyper skal beskyttes i overensstemmelse med Naturbeskyttelseslovens § 3. Sten- og jorddiger skal beskyttes i overensstemmelse med Museumsloven.

Kulturhistoriske værdier i det åbne land

4.1.10

Inden for de konkret afgrænsede kirkeomgivelser gælder yderligere, at byggeri, anlæg og skovplantning kun må gennemføres, hvis det ikke forringer oplevelsen af samspelet mellem kirke og landskab eller landsbymiljø.

4.1.11

I de udpegede særlige landsbyer skal de karakteristiske, oprindelige træk tilstræbes bevaret, og eventuelt nybyggeri, anlæg mv. skal ske på baggrund af en lokalplan. Eventuel lokalplanlægning skal have til formål at bevare landsbyen og tage hensyn til kulturhistoriske, landskabelige og andre naturmæssige træk samt til sammenhængen med kulturhistoriske træk i den omgivende dyrkningsflade. Se også afsnit 1.2 "Landområdet", retningslinje 1.2.5.

4.4.5

Inden for områder, herunder landbrugspligtige arealer, der er udpeget som lavbundsarealer, der kan genoprettes til vådområder, kan der gennemføres undersøgelser, projekter og etablering af vådområder for at reducere udvaskningen af næringsstoffer til vandmiljøet, jf. Vandmiljøplan II og III. I de udpegede områder må der ikke meddeles tilladelse til byggeri, anlæg mv., som forhindrer, at det naturlige vandstands niveau kan genskabes.

Landsbyer

1.2.5

I landsbyer skal byggeri og anlæg, som ikke har tilknytning til det åbne land, være

af begrænset omfang og respektere stedets landskabs-, natur- og kulturværdier. Landsbyernes afgrænsning ud mod det åbne land skal tilstræbes fastholdt. Som hovedregel må der ikke ske nyudlæg af byzone. Landsbyer i landzone skal bevare landzonestatus. Der må kun ske begrænset nybyggeri til lokalt behov og på grundlag af en lokalplan. Se også afsnit 4.1 "Landskabs-, natur- og kulturværdier i det åbne land", retningslinje 4.1.11.

RETNINGSLINIER FOR NATUR OG MILJØ

Kraftværker mv.

2.2.13

Omkring eksisterende og planlagte kraftværker, kraftvarmeværker og fjernvarmeværker over 100 MW indfyret effekt samt omkring virksomheder, der er omfattet af § 5 i risikobekendtgørelsen, må der i kommune- og lokalplanlægningen ikke udlægges arealer til forureningsfølsom anvendelse inden for en afstand af 500 m, med mindre det kan godtgøres, at det ikke er forbundet med miljømæssige problemer. For anlæg mellem 30 MW og 100 MW er den tilsvarende afstand 200 m.

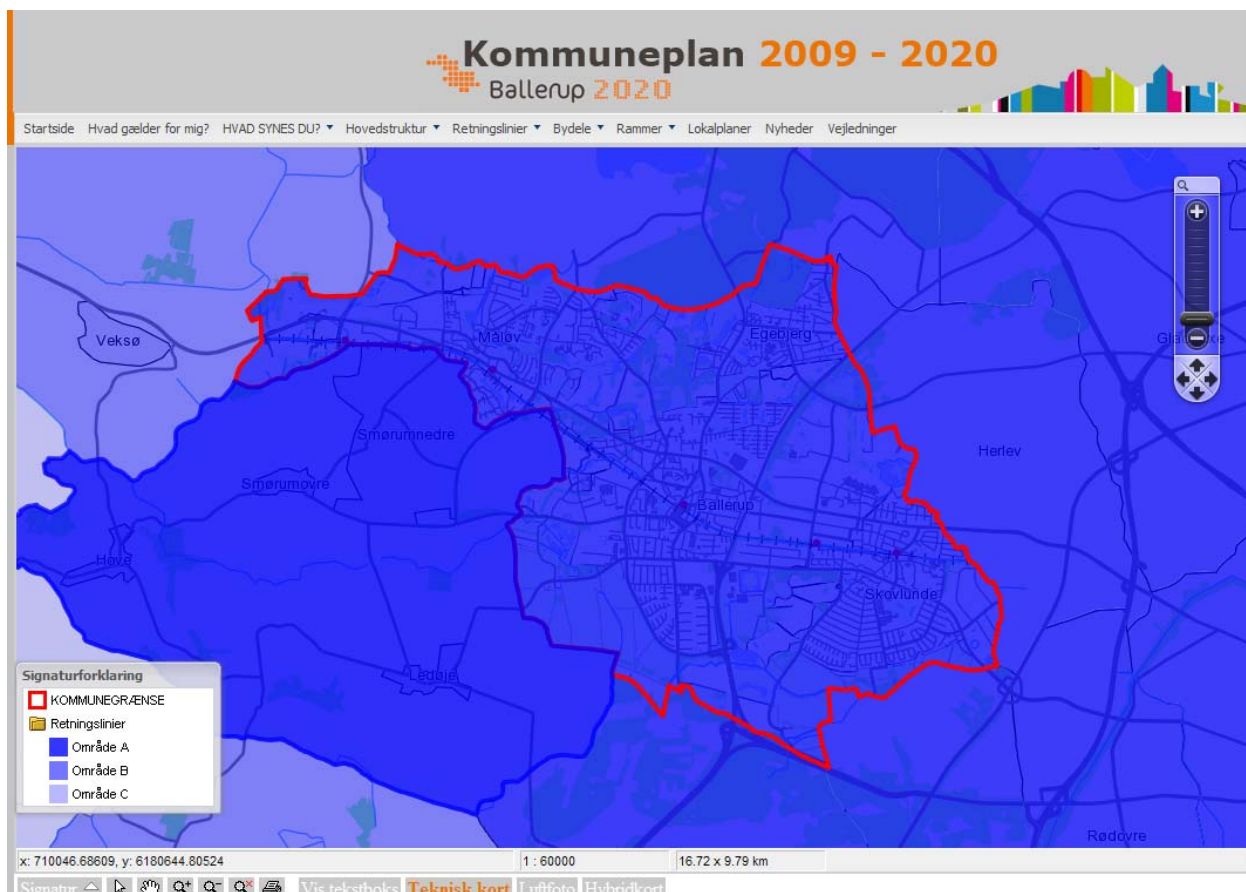
Støjende friluftsanlæg

4.3.19

Støjende friluftsanlæg, der kræver begrænsede bygninger og andre faste anlæg, kan undtagelsesvis placeres i zone B, afhængigt af det konkrete anlæg og beskyttelsesinteresserne i det konkrete område. I kiler og ringe kan allerede støjbelastede arealer komme i betragtning, hvis de ikke kan støjbeskyttes.

4.3.20

Støjende friluftsanlæg kan placeres og udvides i zone C, når de kan overholde de vejledende grænser for støj fra friluftsanlæg, jf. retningslinje 8.1 under "Støj".



4.3.21

Placering af nye anlæg og udvidelse af eksisterende anlæg til sportsflyvepladser, motorsportsbaner og skydebaner kan kræve udarbejdelse af kommuneplantillæg. Flyvepladser og motorsportsbaner kan kræve VVM-vurdering og kommuneplantillæg. Det vurderes i hvert enkelt tilfælde konkret, om nye skydebaneanlæg kræver udarbejdelse af kommuneplantillæg.

Affaldsanlæg

7.3.1

Anlæg til at modtage, behandle, omlaste eller deponere affald må ikke lokaliseres i områder, hvor der kan opstå konflikt med andre væsentlige regionplanmæssige interesser, med mindre særlige forhold eller overordnede hensyn taler herfor.

Forurenede og ren jord

7.4.1

Anlæg, som modtager, behandler, omlaster eller deponerer forurenede overskudsjord, må ikke lokaliseres i områder, hvor der kan opstå konflikt med andre væsentlige regionplanmæssige interesser, med mindre særlige forhold eller overordnede hensyn taler herfor.

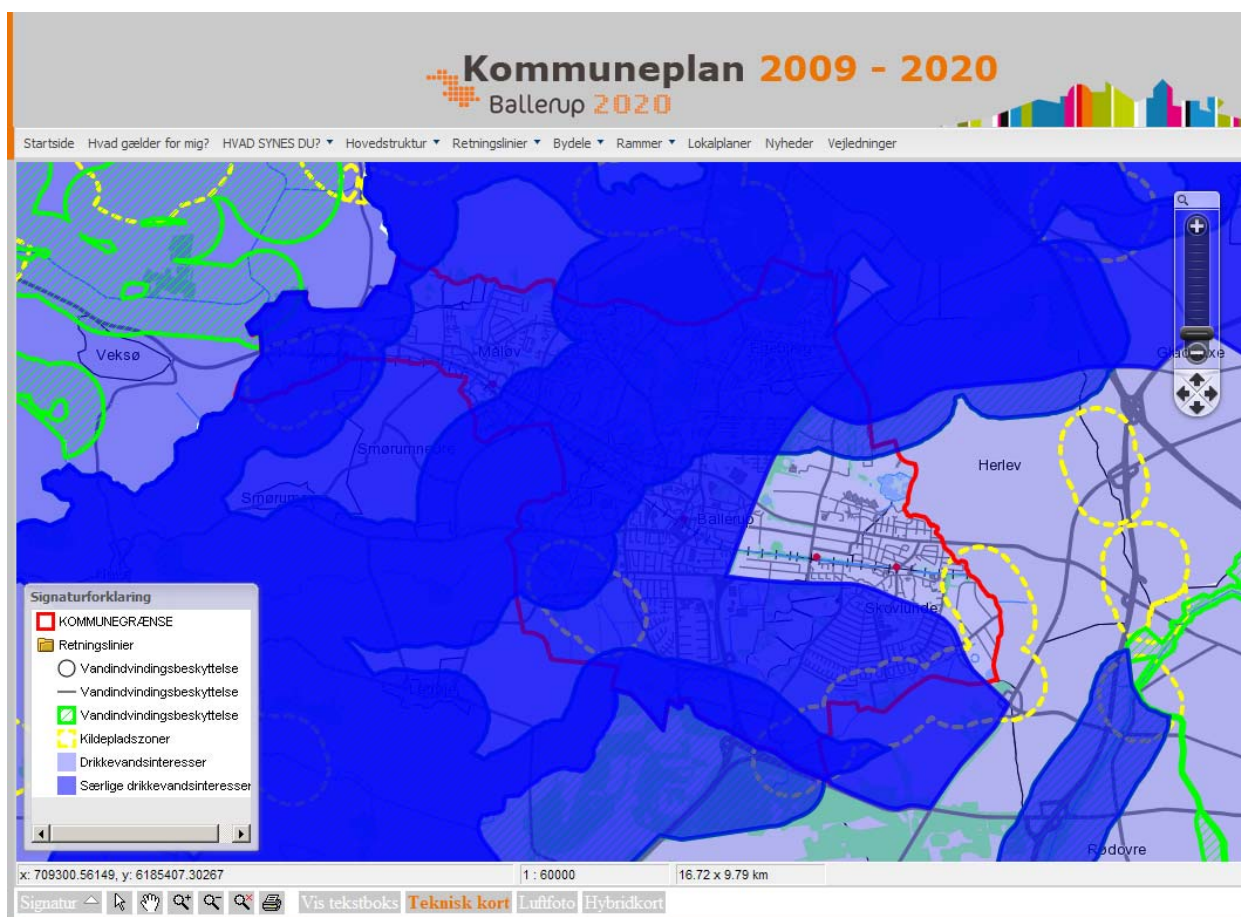
Vandindvinding

Prioritering af grundvandsressourcen

5.1.1

Anvendelsen af grundvandsressourcen skal ske efter følgende prioritering:

- Vand til befolkningens almindelige forsyning med drikkevand.
- Vand til opretholdelse af vandføring og vandstand i vådområder med henblik på at opfylde vandkvalitets- og naturbeskyttelsesmålsætninger.
- Vand til øvrige formål, herunder erhvervsformål, markvanding mv.



Vandindvinding i forhold til særlige natur- og kulturinteresser

5.1.2

I områder med "særlige begrænsninger på vandindvindingen", kan der som hovedregel ikke meddeles nye vandindvindings- og bortledningstilladelser, med mindre påvirkningen af natur-

og kulturværdier er ubetydende, eller at der stilles krav om foranstaltninger, der sikrer mod grundvandssænkning.

5.1.3

I områder med særlige begrænsninger i vandindvindingen kan eksisterende indvindingstilladelser kun fornyes eller forøges, hvis det ud fra tilladelsesmyndighedens vurdering af de tekniske, økonomiske eller grundvandskvalitetsmæssige forhold ikke er muligt at placere den pågældende vandindvinding udenfor.

Indvinding af overfladevand

5.1.4

Der kan kun undtagelsesvis meddeles nye tilladelser til indvinding af overfladevand fra søer og åer, ligesom gamle tilladelser kun kan forlænges, hvis den naturmæssige påvirkning er ubetydende.

Enhedsforbrug

5.1.5

Ved meddelelse af vandindvindingstilladelse benyttes følgende enhedsforbrug:

Boliger	45m ³ / person/år
Sommerhuse	45m ³ / hus/år
Kolonihaver	25m ³ / have/år
Institutioner	55m ³ / ansat/år
Byerhverv	20m ³ / ansat/år
Landbrug	24m ³ / ækv. stk. hornkvæg/år
Svind, filterskylning m.m.	maks. 8 % af det totale forbrug

5.1.6

Når der gives tilladelser til mark- og gartnerivanding benyttes følgende enhedsforbrug angivet som markvandingsbehov i mm/år:

Afgrøde	Leret sandjord	Sandet lerjord
Kartofler	100	60
Frøafgrøder	50	0
Græs uden for omdrift	25	0
Græs og grøntfoder	100	90
Specialafgrøder	100 - 150	
Bær- og frugtavl	100	
Containerkulturer	800	
Væksthuse	1.000 - 1.500	

5.1.7

Ved meddelelse af tilladelser til vanding af golfbaner benyttes følgende enhedsforbrug angivet i mm/år:

Teesteder	100
Greens	275
Forgreens (maks. 1,5 gange arealet på greenen) Øvrige baner	125 0

5.1.8

Enhedsforbrug ved meddelelse af tilladelser til vanding af idrætsanlæg og udvalgte seværdigheders græsplæner:

Græsplæner	20 mm/år
------------	----------

Sekundavand (vand der ikke har drikkevandskvalitet)

5.1.9

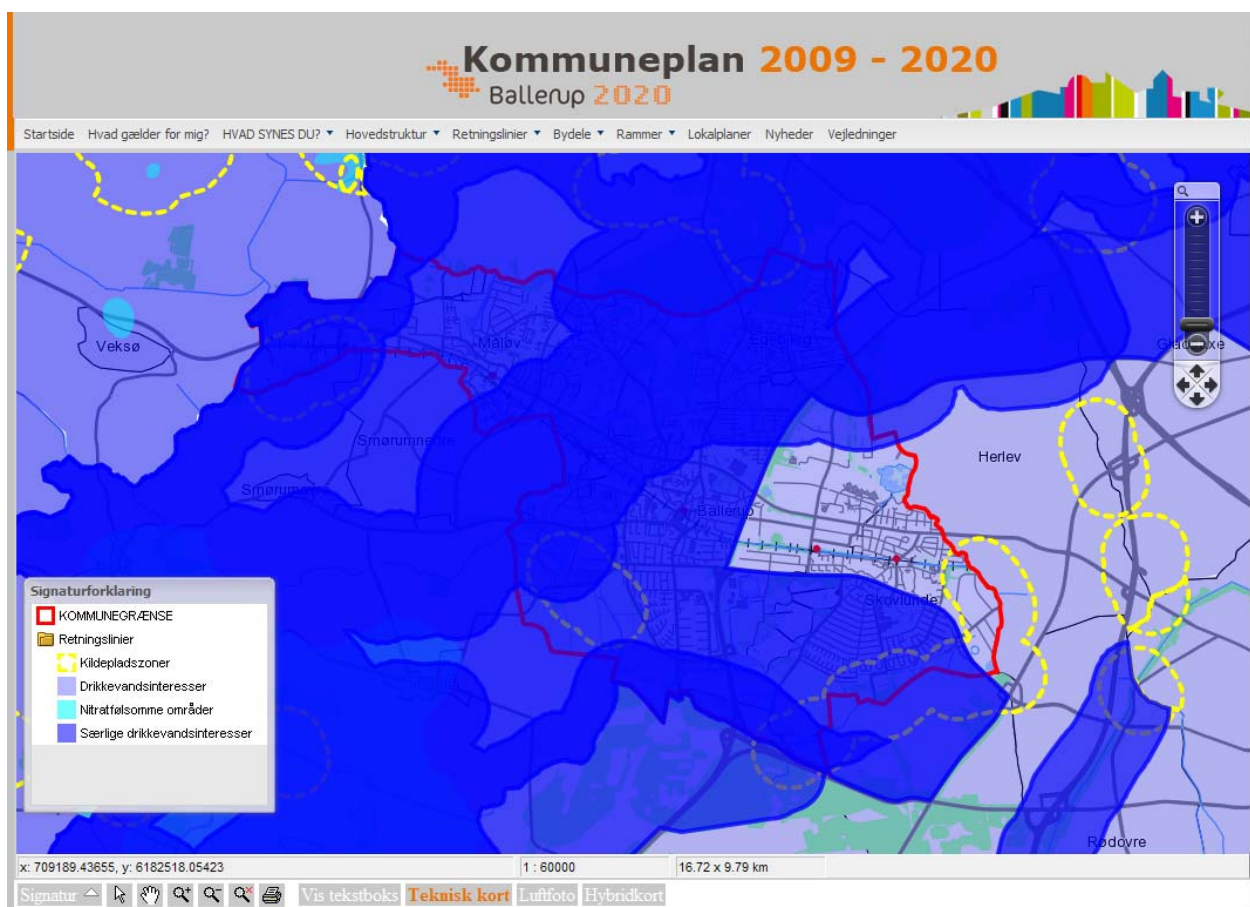
Vand fra afværgepumpning, grundvandssænkninger og saltholdigt vand o.l., der er uegnet til drikkevandsformål, skal under afvejning af lokale forhold søges udnyttet til natur/erhvervsmæssige formål e.l., hvor en ringere vandkvalitet kan accepteres.

Grundvandsbeskyttelse

Kildepladszoner.

5.1.10

Der må som hovedregel ikke gives tilladelse til nye grundvandstruende aktiviteter eller anlæg.



5.1.11

Det skal tilstræbes at afvikle særligt grundvandstruende aktiviteter og anlæg i relation til eksisterende virksomheder, institutioner, boligbebyggelser mv. I det omfang afvikling ikke er mulig, skal det tilstræbes at mindske risikoen for grundvandsforurening.

5.1.12

Kildepladszonerne skal optages i kommuneplanerne.

Nitratfølsomme indvindingsområder

5.1.13

Der må ikke placeres aktiviteter og anlæg, der kan medføre væsentlige forøgelser af grundvandets indhold af nitrat, og der må som hovedregel ikke gives tilladelse til nye grundvandstruende aktiviteter eller anlæg.

5.1.14

Der kan ved konkret indsatsplanlægning, og når der gives VVM-tilladelser, kun gives tilladelse til øget udbringning af husdyrgødning, når det over for VVM-myndigheden kan dokumenteres, at udledningen ikke vil medføre nogen forringelse af grundvandskvaliteten.

5.1.15

Det skal tilstræbes at reducere eksisterende udbringninger af husdyrgødning, såfremt udbringningsarealerne er placeret i områder, hvor der er konstateret mere end 25 mg nitrat/l i grundvandet, og/eller hvor der er et stigende nitratindhold i grundvandsmagasinet.

Områder med særlige drikkevandsinteresser (OSD)

5.1.16

Ved placering af aktiviteter eller anlæg skal det sikres, at der ikke sker forurening af grundvandet.

5.1.17

Der må ikke etableres særligt grundvandstruende aktiviteter og anlæg, med mindre særlige lokalisermæssige hensyn nødvendiggør placeringen. I givet fald må en sådan etablering følges op med krav til indretning, overvågning og drift, som sikrer mod forurening.

5.1.18

Nye grundvandstruende aktiviteter og anlæg på eksisterende virksomheder, institutioner, boligbebyggelser mv. kan kun etableres på skærpede vilkår. Det skal endvidere tilstræbes at minimere forureningsrisikoen ved eksisterende aktiviteter og anlæg.

5.1.19

Ballerup Kommune skal gennem kommune- og lokalplanlægning samt arealadministration i øvrigt sikre grundvandsressourcen i OSD mod forurening.

Områder med drikkevandsinteresser (OD)

5.1.20

Den generelle grundvandsbeskyttelse skal opretholdes, og det skal i videst muligt omfang sikres, at der er en tilstrækkelig uforurennet og velbeskyttet grundvandsressource.

5.1.21

Særligt grundvandstruende aktiviteter og anlæg kan kun etableres på skærpede vilkår.

Områder med begrænsede drikkevandsinteresser (OBD)

5.1.22

Nye særligt grundvandstruende virksomheder skal så vidt muligt placeres i OBDområder.

Indsatsområder.

5.1.23

Afgrænsning og prioritering af indsatsområderne fremgår af **retningslinjekort 5.1.3.**

Spildevand

Generelt for spildevand

5.2.1

Spildevand fra bysamfund, industrier og enkeltejendomme samt regnafledning fra større befæstede arealer skal renses inden afledning til vandområderne eller nedsivning gennem jorden.

5.2.2

For alle nye eller ændrede spildevandsudledninger, undtagen regnvand, skal det sikres, at spildevandet som minimum renses til et niveau svarende til biologisk rensning. Alternativt kan spildevandet afskæres, opsamles eller nedsives.

5.2.3

Nye spildevandsudledninger til stillestående vandområder og søer skal undgås.

5.2.4

Inden for nitratfølsomme grundvandsområder og kildepladszoner må der ikke gives tilladelse til nedsivning af spildevand, med mindre der kan gøres rede for, at nedsivningen kan ske uden risiko for forurening af grundvandet.

5.2.5

Udledning af miljøfremmede stoffer og tungmetaller skal begrænses mest muligt med anvendelse af den bedste, tilgængelige teknologi (BAT). Vandkvalitetskriterier for en række stoffer, der ikke er indeholdt i bekendtgørelse nr. 921 af 8. oktober 1996, **fremgår af retningslinjetabel 5.2.2 i bilaget.** Fokus skal specielt rettes mod udledninger fra lystbådehavne og trafikbelastede arealer.

Renseanlæg

5.2.6

Alle renseanlæg skal udbygges, så de kan leve op til de krav og forudsætninger, der følger af lovgivningen og målsætningen for regionens vandområder. Fastsættelse af endelige krav vil ske ved meddelelse af udledningstilladelser. **For minimumskrav, se retningslinjetabel 5.2.3 i bilaget.**

5.2.7

Der må ikke udlægges arealer til forureningsfølsom anvendelse inden for 100 m fra renseanlæg, og nye anlæg må ikke opføres nærmere end 100 m fra boliger og anden forureningsfølsom arealanvendelse. Eksisterende anlæg, der ligger mindre end 100 m fra forureningsfølsom arealanvendelse, må ikke udvide eller ændre processerne på anlægget, med mindre det kan sandsynliggøres, at det ikke giver miljøproblemer.

Industrier

5.2.8

Spildevand fra industrier med direkte udledninger til vandområder skal renses efter princippet om bedste, tilgængelige teknologi (BAT).

Regnbetingede udløb

5.2.9

Udledningen må ikke forårsage hydrauliske eller stofmæssige problemer i recipienten – herunder kræve regulering af vandløb for at opnå tilstrækkelig hydraulisk kapacitet. Udlederkrav fastsættes på baggrund af recipientmålsætning og anvendelse samt ud fra

vandløbenes vandføring. Vandområdespecifikke krav til regnbetingede udledninger fremgår af retningslinjetabel 5.2.4 i bilaget.

Udløb fra separatkloakerede områder

5.2.10

Alle nye og ændrede separate regnudløb samt eksisterende, der medfører problemer, jf. retningslinje 5.2.9, skal som udgangspunkt dimensioneres som følger:

- vandløb uden hydrauliske problemer: maksimalt afløb på 1-3 l/s/reduceret ha og en overbelastningshyppighed på $n = \frac{1}{2} - 1$
- vandløb med hydrauliske problemer: maksimalt afløb på 1-2 l/s/reduceret ha og en overbelastningshyppighed på $n = \frac{1}{5}$

Det maksimale afløb fastsættes på baggrund af vandløbets målsætning og fysiske tilstand.

5.2.11

Afledning af vand fra befæstede arealer skal ske via passage af sandfang og olieudskiller eller lignende, med mindre det kan dokumenteres ikke at være nødvendigt.

5.2.12

Regnvand fra befæstede arealer og tagflader uden specielt forurenede stoffer skal i videst muligt omfang nedsives lokalt eller hvis muligt opsamles til formål, hvor det kan erstatte ledningsvand. Se også retningslinje 5.2.4.

5.2.13

Udledning til eller nær områder med badevand bør undgås.

Udløb fra fælleskloakerede områder

5.2.14

Belastningen via overløb fra fælleskloakerede områder skal søges begrænset mest muligt, f. eks. ved etablering af bassiner samt ved passage af rist, skumbræt eller lignende eller ved foranstaltninger med tilsvarende renseseffekt. Ved dimensionering af overløbsbygværker tages udgangspunkt i en aflastningshyppighed på maks. $n = \frac{1}{2} - 2$ til vandløb og søer. I særlige tilfælde kan aflastningshyppigheder op til $n = 5$ accepteres. Ved afledning til kyster uden badevandsområder tages der udgangspunkt i en aflastningshyppighed på maks. $n = 5 - 10$. For eksisterende overløb gælder, at aflastninger nær badevandsområder og A-målsatte vandløb helt bør undgås.

5.2.15

Der må ikke etableres nye overløb til søer med badevandsinteresser eller til søer, der anvendes til vandindvinding. Der må som udgangspunkt ikke etableres nye udledninger indenfor en afstand af 2 km fra badevandsområder.

Udledninger fra enkeltejendomme og spredt bebyggelse

5.2.16

Spildevandet fra ukloakerede ejendomme med en spildevandsbelastning på 30 personækvivalenter eller derunder og med udløb til vandløb og søer skal som minimum renses til den rensklasse, der er angivet for det pågældende opland.

5.2.17

Spildevand fra enligt beliggende ejendomme skal i videst muligt omfang nedsives.

5.3 Vandløb, søer og kystvande

Generelt for vandområder

5.3.1

Vandløb, søer og kystvande skal opfylde de målsætninger, der er fastlagt i regionplanen, jf. retningslinjekort 5.3.1, 5.3.2 og 5.3.3 samt retningslinjetabel 5.3.4, 5.3.6 og 5.3.7 i bilaget. For de områder, der ikke opfylder målsætningen, forudsættes det, at sektormyndigheden udarbejder målrettede handlingsplaner. De målrettede forbedringer af vandmiljøet understøttes af de eksisterende vandområdeplaner og handlingsplaner.

5.3.2

I vandområder må der som udgangspunkt ikke ske en forøgelse af belastningen fra byer, industri, spredt bebyggelse, landbrug eller andre menneskelige aktiviteter, hvis forøgelsen hindrer målsætningens opfyldelse.

Vandløb

5.3.4

Vandløb, der er specifikt målsat i regionplanen, skal opfylde kvalitetskravene til de biologiske, vandkemiske og fysiske forhold, der er angivet i retningslinjetabel 5.3.4 i bilaget.

5.3.5

I vandløb, der er skærpet eller generelt målsat, skal bygværker, rørlægninger og andre tekniske anlæg, der hindrer den fri passage for vandløbsfaunaen og landlevende dyr med tilknytning til vandløb, så vidt muligt fjernes eller gøres passable for faunaen.

5.3.6

Påvirkninger af en vandløbsstrækning må ikke være til hindring for opfyldelsen af målsætningen opstrøms eller nedstrøms for den pågældende strækning.

5.3.7

Vandløb, der ikke er specifikt målsat i regionplanen, skal som udgangspunkt opfylde de kvalitetskrav, der er fastsat for generelt målsatte vandløb af samme type.

5.3.8

Ferskvandsdambrug, der kræver brug af overfladevand, kan normalt ikke etableres i Hovedstadsregionen, hvor den intensive vandindvinding i forvejen har reduceret vandføringen i regionens vandløb i betydelig omfang.

Søer

5.3.9

Søer, der er specifikt målsat i regionplanen, skal opfylde kvalitetskravene angivet i retningslinjetabel 5.3.6 i bilaget.

5.3.10

I søer med areal på 100 m² og derover, som ikke er nævnt i retningslinjetabel 5.3.6, skal der være et karakteristisk plante- og dyreliv for den pågældende søtype.

Vindmøller

Husstandsvindmøller

7.2.8

Husstandsvindmøller kan kun opstilles uden for de udpegede vindmølleområder. Husstandsvindmøller må være maksimalt 25 m høje.

7.2.9

Husstandsvindmøller kan efter en konkret vurdering og på baggrund af en landzonetilladelse opstilles, såfremt de placeres enkeltvis i umiddelbar nærhed af bygningerne på fritliggende ejendomme.

7.2.10

Placering af husstandsvindmøller i beskyttelsesområder kan tillades efter en konkret vurdering, såfremt landskabs-, natur- og kulturværdierne ikke forringes, jf. afsnit 4.1 "Beskyttelsesområder" under retningslinjerne for Grøn Puls.

7.2.11

Husstandsvindmøller må ikke placeres i kystnærhedszonen samt i Fingerbyens grønne kiler og ringe (se redegørelsen, afsnittet "Husstandsvindmøller")

7.2.12

Der må ikke opstilles husstandsvindmøller i internationale fuglebeskyttelsesområder og habitatområder. Hvis der bliver placeret en husstandsvindmølle inden for en randzone på op til 800 m fra et internationalt beskyttelsesområde, skal der redegøres for vindmøllens eventuelle påvirkning af områdets dyre- og planteliv.

Generelle krav til vindmøller

Afstandskrav

7.2.13

Vindmøller må ikke opstilles nærmere skel mod jernbanestrækninger end totalhøjden plus 10 m.

7.2.14

Vindmøller skal placeres i en afstand fra deklaraionsarealet for højspændingsledninger på mindst møllens totalhøjde.

Hensyn til radiokædeforbindelser

7.2.19

I områder, hvor der er overordnede radiokædeforbindelser, eller hvor maritime radioanlæg er placeret, vil tilladelse til opstilling af vindmøller både uden for og inden for de udpegede vindmølleområder bero på en konkret vurdering af, om møllerne kan forstyrre forbindelsen. Oplysning om de overordnede radiokædeforbindelser i regionen kan fås ved henvendelse til IT- og Telestyrelsen.

Affaldsanlæg

7.3.1

Anlæg til at modtage, behandle, omlaste eller deponere affald må ikke lokaliseres i områder, hvor der kan opstå konflikt med andre væsentlige regionplanmæssige interesser, med mindre særlige forhold eller overordnede hensyn taler herfor.

7.3.3

Der må i den kommunale planlægning ikke udlægges arealer således, at afstanden mellem forureningsfølsom arealanvendelse og nedennævnte affaldsanlæg bliver mindre end de anførte, med mindre det ved undersøgelser godtgøres over for den overordnede planmyndighed, at der ikke er miljømæssige gener forbundet hermed.

Affaldsanlæg	Afstandskrav (meter)
Deponeringsanlæg	500
Biogasanlæg	500
Regionale komposteringsanlæg for haveaffald	500
Komposteringsanlæg for andet end haveaffald	500
Nedknusningsanlæg	
Komposteringsanlæg for haveaffald	300
Affaldsforbrændingsanlæg	150
Slamforbrændingsanlæg	150
Slammineraliseringsanlæg	100
Slamtørringsanlæg	100

Støjende friluftsanlæg

4.3.19

Støjende friluftsanlæg, der kræver begrænsede bygninger og andre faste anlæg, kan undtagelsesvis placeres i zone B, afhængigt af det konkrete anlæg og beskyttelsesinteresserne i det konkrete område. I kiler og ringe kan allerede støjbelastede arealer komme i betragtning, hvis de ikke kan støjbeskyttes.

4.3.20

Støjende friluftsanlæg kan placeres og udvides i zone C, når de kan overholde de vejledende grænser for støj fra friluftsanlæg, jf. afsnit 8.1 "Støj".

4.3.21

Placering af nye anlæg og udvidelse af eksisterende anlæg til sportsflyvepladser, motorsportsbaner og skydebaner kan kræve udarbejdelse af regionplantillæg. Flyvepladser og motorsportsbaner kan kræve VVM-vurdering og regionplantillæg. Det vurderes i hvert enkelt tilfælde konkret, om nye skydebaneanlæg kræver udarbejdelse af regionplantillæg.

Støj

8.1.1

Når der i kommune- og lokalplanlægningen udlægges landzonearealer til støjfølsom anvendelse, skal det sikres, at Miljøstyrelsens vejledende regler om støj kan overholdes i planområdet ved støj fra:

- veje og jernbaner,
- støjende fritidsanlæg,
- militære flyvestationer samt skyde- og øvelsesterræner,
- virksomheder

8.1.2

Når der etableres nye veje og jernbaner i landzone, skal det så vidt muligt tilstræbes, at Miljøstyrelsens vejledende regler for støj kan overholdes i eksisterende og i region- og kommuneplanlagte boligområder og områder med anden støjfølsom anvendelse.

8.1.3

Nye virksomheder og nye støjende fritidsanlæg kan kun etableres i landzone, hvis Miljøstyrelsens vejledende regler om støj fra anlæggene kan overholdes i områder med støjfølsom anvendelse og i områder, der er udlagt til støjfølsom anvendelse.

RETNINGSLINIER FOR LOKAL TRAFIK

Trafikstier

6.3.1

Ballerup Kommune skal i den fortsatte planlægning indarbejde trafikstierne og derved medvirke til sikring af stinettets gennemførelse.

6.3.2

Ballerup Kommune skal sikre sammenhæng mellem det regionale trafikstinet og det regionale rekreative stinet.

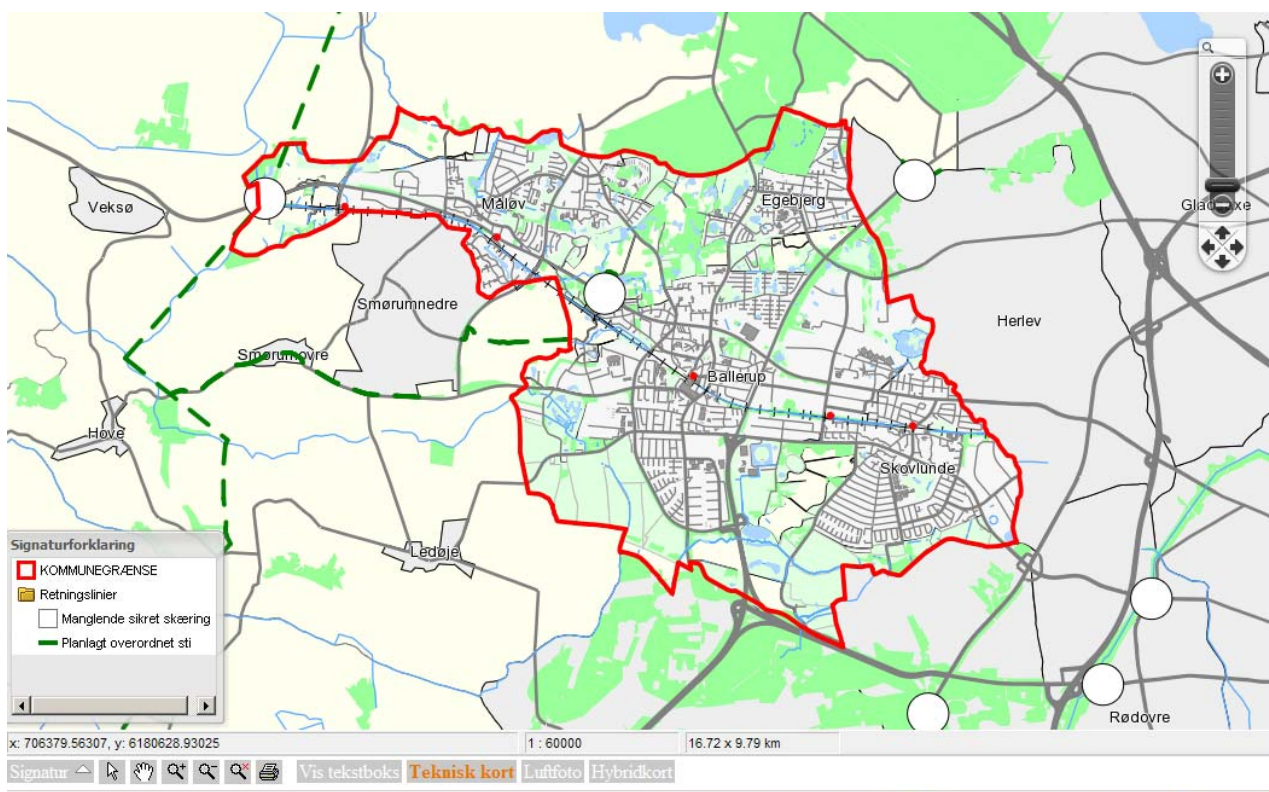
6.3.3

Strækninger, der er en del af det regionale trafikstinet, skal generelt være stier i eget tracé eller stier, der er tydeligt adskilt fra biltrafikken, f.eks. ved hjælp af en malet stribe, en græsribat eller en kantsten. På strækninger med direkte kontakt til biltrafikken skal der være tydelig adskillelse mellem biler og cykler, f.eks. ved brug af farvet asfalt på cyklisternes areal. Belægningen skal være jævn og egnet til cycling.

Det påhviler vejmyndigheden at sikre standarden på cykelstierne.

6.3.4

Ballerup Kommune og trafikskelskaber skal ved forbedring af terminaler sørge for, at der er cykelparkering i tilstrækkeligt omfang og placeret bedst muligt i forhold til terminalernes skiftemuligheder.



Rekreative stier

6.3.6

De regionale rekreative stier består af dels det overordnede regionale rekreative stinet og dels det øvrige regionale rekreative stinet.

6.3.7

Ballerup Kommune skal i samarbejde med nabokommunerne medvirke til planlægning af linjeføringer og manglende strækninger ("missing links") af de overordnede regionale rekreative stier fra de centrale byområder gennem kilerne til kysten, langs kysten, i ringstier i det åbne land på tværs af byfingrene og på tværs af de radiale stier i kilerne, herunder en ny ringsti i forbindelse med en ny 4. grøn ring fra Rungsted til Greve.

6.3.8

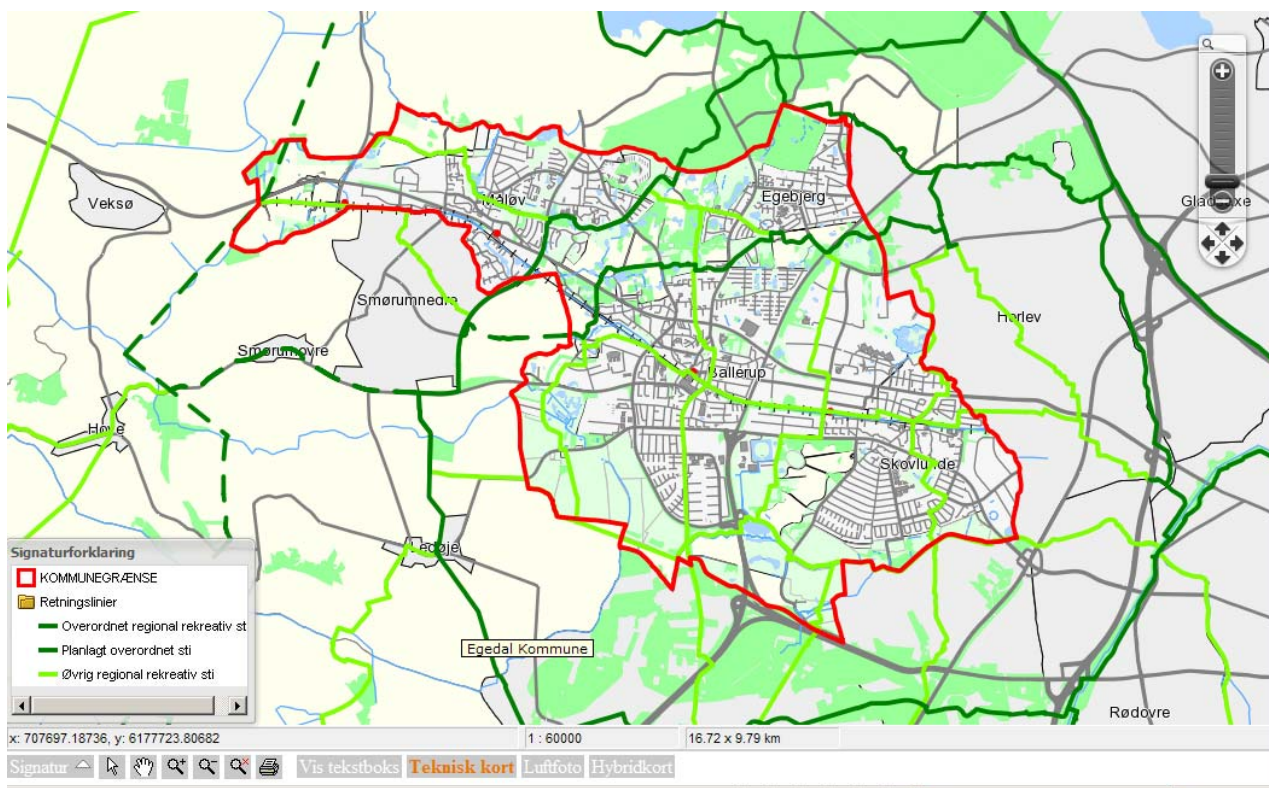
Enhederne skal i deres planlægning indarbejde det overordnede regionale rekreative stinet og medvirke til realisering og skiltning af et sammenhængende regionalt rekreativt stinet, som er i overensstemmelse med hovedprincipperne for rekreative stier.

6.3.9

Ballerup Kommune skal i kommune- og lokalplanlægningen indarbejde det overordnede regionale rekreative stinet og det øvrige regionale rekreative stinet og derved sikre muligheden for stiernes etablering.

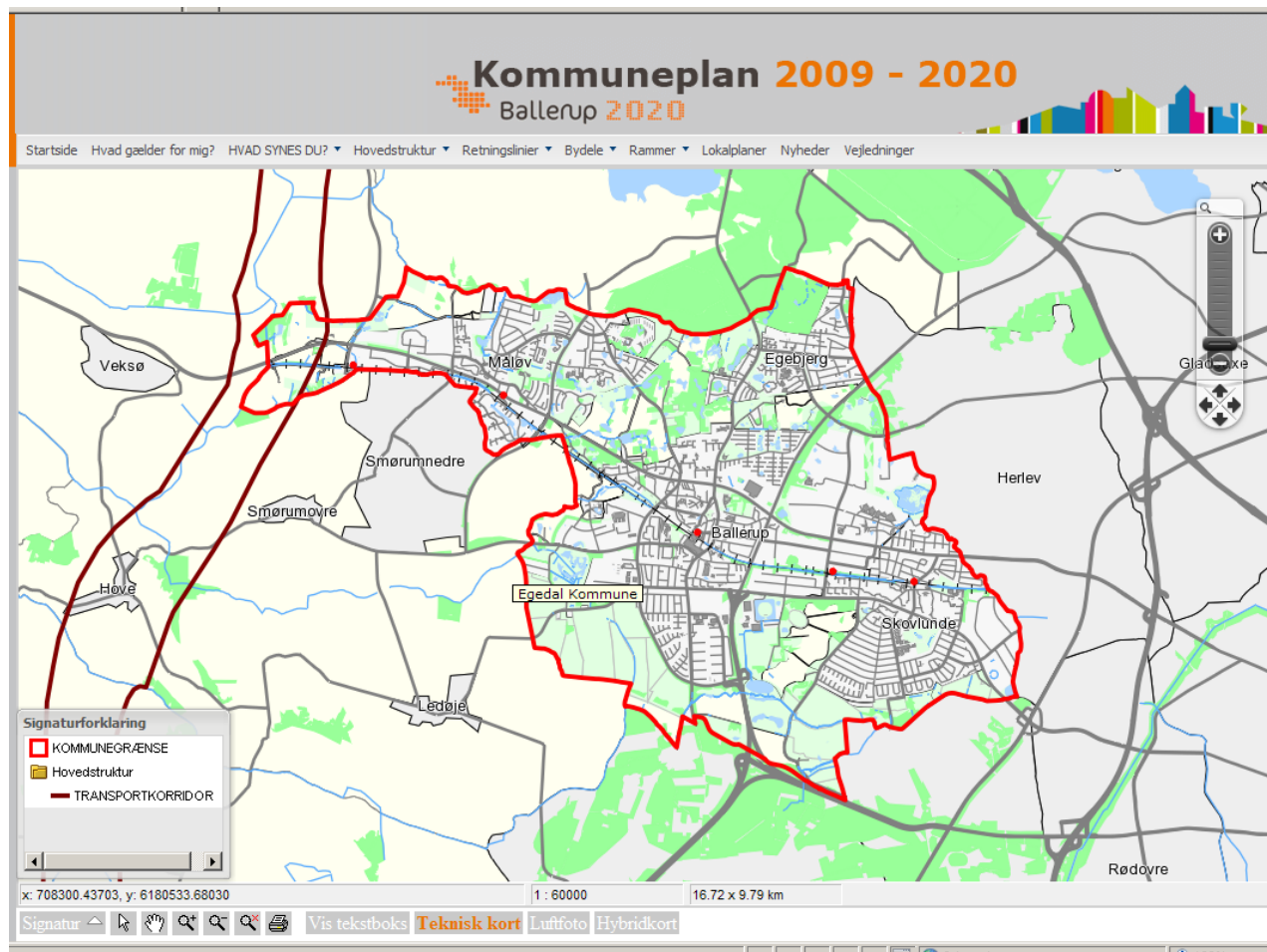
6.3.10

Stierne i det overordnede regionale rekreative stinet bør (og skal ved nyanlæg) have sikrede skæringer, om nødvendigt niveaufri, over eller under barrierer, som veje, baner og vandløb, så stiernes oplevelsesværdi, sikkerhed og sammenhæng tilgodeses.



6.3.12

Ballerup Kommune skal i samarbejde med nabokommuner sikre sammenhæng mellem det overordnede regionale rekreative stinet og det øvrige regionale rekreative stinet.

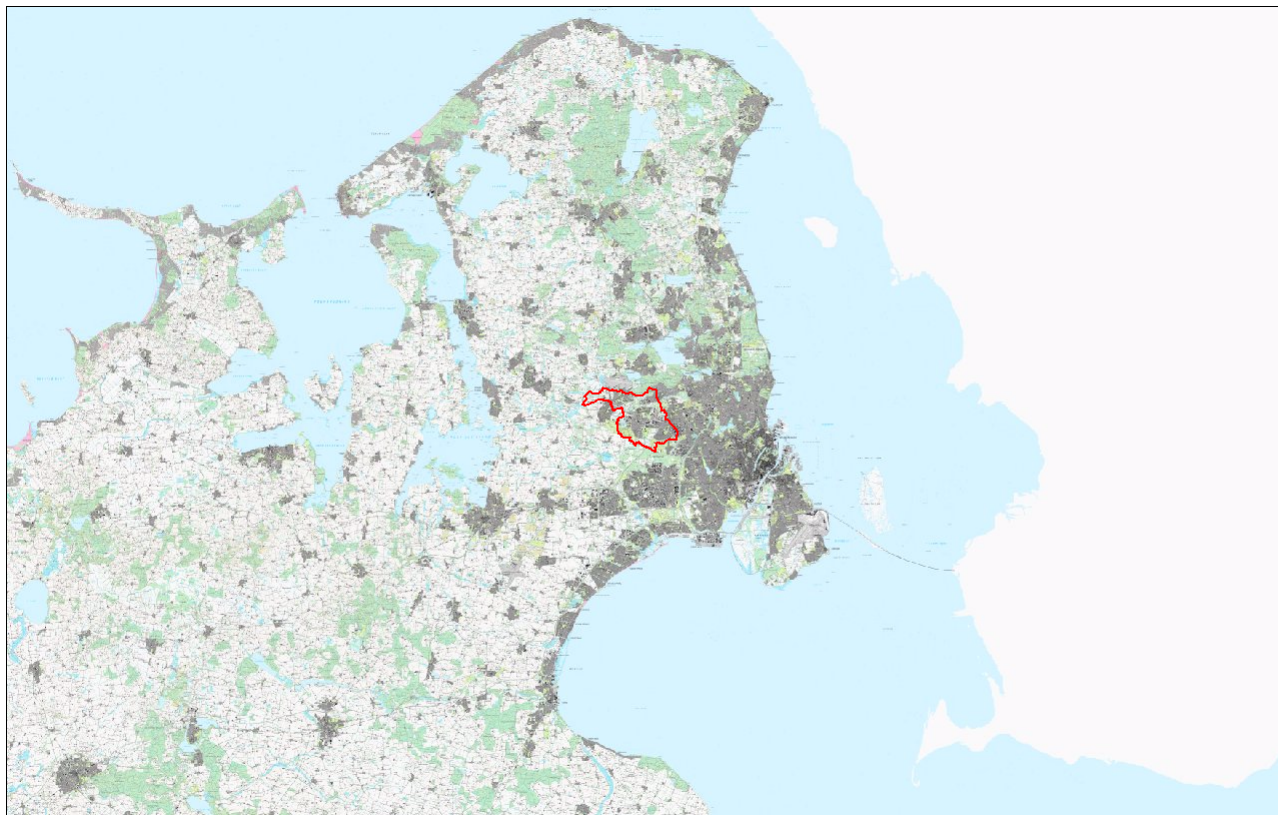




REDEGØRELSE TIL

FORSLAG TIL KOMMUNEPLAN 2009

BALLERUP KOMMUNE I DEN REGIONALE SAMMENHÆNG



Ballerups placering i Øresundsregionen

REDEGØRELSE OM BALLERUP I ØRESUNDREGIONEN

Ballerup Kommune deltager i IBU-Øresund, et EU-støttet projekt om infrastruktur og byudvikling i Øresundsregionen.

REDEGØRELSE OM TRANSPORTKORRIDOREN

Indtil videre er der i den lokale del af korridoren alene placeret en national hovedtransmissionsledning for naturgas.

Ved Sørup ligger en gasstation, der fordeler naturgassen til det regionale net. Regionale gasfordelingsledninger er anlagt langs Frederikssundsvej og Ring 4.

Ballerup Kommune gennemskæres desuden af en række højspændingsledninger, som alle er nedgravet.

REDEGØRELSE OM DEN OVERORDNEDE KOLLEKTIVE TRANSPORT

En forbedret betjening af trafikknudepunktet Kildedal afventer at byudviklingen i oplandet er mere fremskreden. Et allerede etableret Parkér & Rejs-anlæg er, grundet det beskedne boligopland og takstzoneinddelingen, kun udnyttet i beskedent omfang.

REDEGØRELSE OM DET OVERORDNEDE VEJNET

Kommunalbestyrelsen har i forbindelse med de årelange VVM-undersøgelser anbefalet den nu valgte linieføring af motorvejen syd om kommunen. Herved har vi villet undgå, at tusindvis af kommunens borgere påføres betydelige miljøgener, og at der skabes endnu større fysiske barrierer i byen, end dem vi oplever i forvejen. Positivt ved den politiske aftale er det også, at de hidtidige restriktioner langs de andre undersøgte tracéer, herunder Frederikssundsvej, nu kan ophæves.

Straks syd for kommunegrænsen skal Tværvej ledes rundt vest om Kong Svends Høj, men det står endnu ikke klart, om vejen skal føres øst eller vest om Smørumovre. En linieføring mellem Smørumovre og Smørumnedre er dog mest sandsynlig. Krydsningen med motorvejen forventes at skulle ske syd for Grønsø mellem Smørumovre og Ledøje.

Ballerup Kommune forventer, at Smørum Parkvej i Egedal Kommune samtidig med motorvejens anlæggelse forlænges mod syd fra Skebjergvej til den krydser motorvejen nord for Ledøje. Ifølge VVM-undersøgelsen er det meningen, at til- og frakørsel kun skal være mulig fra krydsets østside så uvedkommende sivetrafik gennem Ballerup by hindres. Hold-an Vej forudsættes ført over motorvejen uden tilslutningsanlæg.

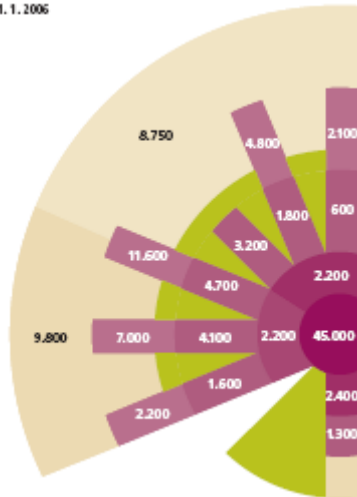
REDEGØRELSE FOR UDBYGNINGSRÆKKEFØLGE

I planperioden frem til 2020 forventer Ballerup Kommune på det nuværende grundlag et boligbyggeri i størrelsesordenen 1.500 boliger, mens Frederikssunds og Egedals prognoser lyder på henholdsvis 3.000 og 2.000 boliger. Hvor Ballerup Kommunes boligbyggeri fortrinsvis vil ske som fortætning i eksisterende kvarterer, vil det i de to andre kommuner ske i form af nyopførte bykvarterer som Gl. Toftegård og Store Rørbæk.

Samlet boliggrundlæghed – status pr. 1. 1. 2006

Antal boliger

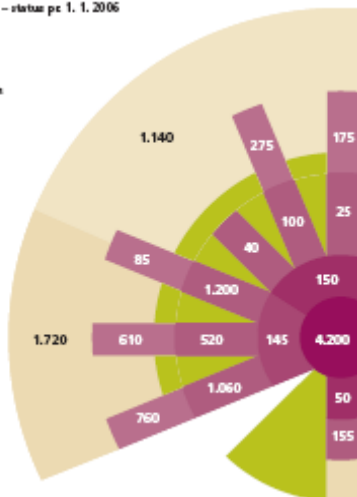
Kilde: SSI- og Naturstyrelsen. Opdatering af HUR's Arealundersøgelser 2002 (se i øvrigt tabel 2, side 45)



Samlet rummelighed til industriformål – status pr. 1. 1. 2006

1.000 etagemeter

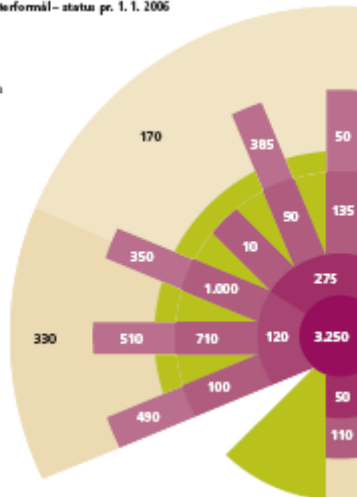
Kilde: SSI- og Naturstyrelsen. Opdatering af HUR's Arealundersøgelser 2002 (se i øvrigt tabel 5, side 48)



Samlet rummelighed til kontor- og østerformål – status pr. 1. 1. 2006

1.000 etagemeter

Kilde: SSI- og Naturstyrelsen. Opdatering af HUR's Arealundersøgelser 2002 (se i øvrigt tabel 5, side 48)



BYMILJØ OG BYLIV – *Kultur der binder sammen*

REDEGØRELSE OM BEVARINGSINTERESSER OG KULTURMILJØ

Da Måløv Kirke ikke er omgivet af bymæssig bebyggelse i hele sin omkreds er også kirkens omgivelser beskyttet. Med det formål at sikre, at udsynet til kirken ikke sløres, gælder for et område mod nordvest i retning mod naturparken, en bestemmelse der sætter begrænsning for anden bebyggelses højde.

Se afgrænsningen under retningslinier for Grøn struktur.

Pederstrup landsby er udpeget som særlig landsby og er allerede omfattet af en bevarende lokalplan.

BOLIGER

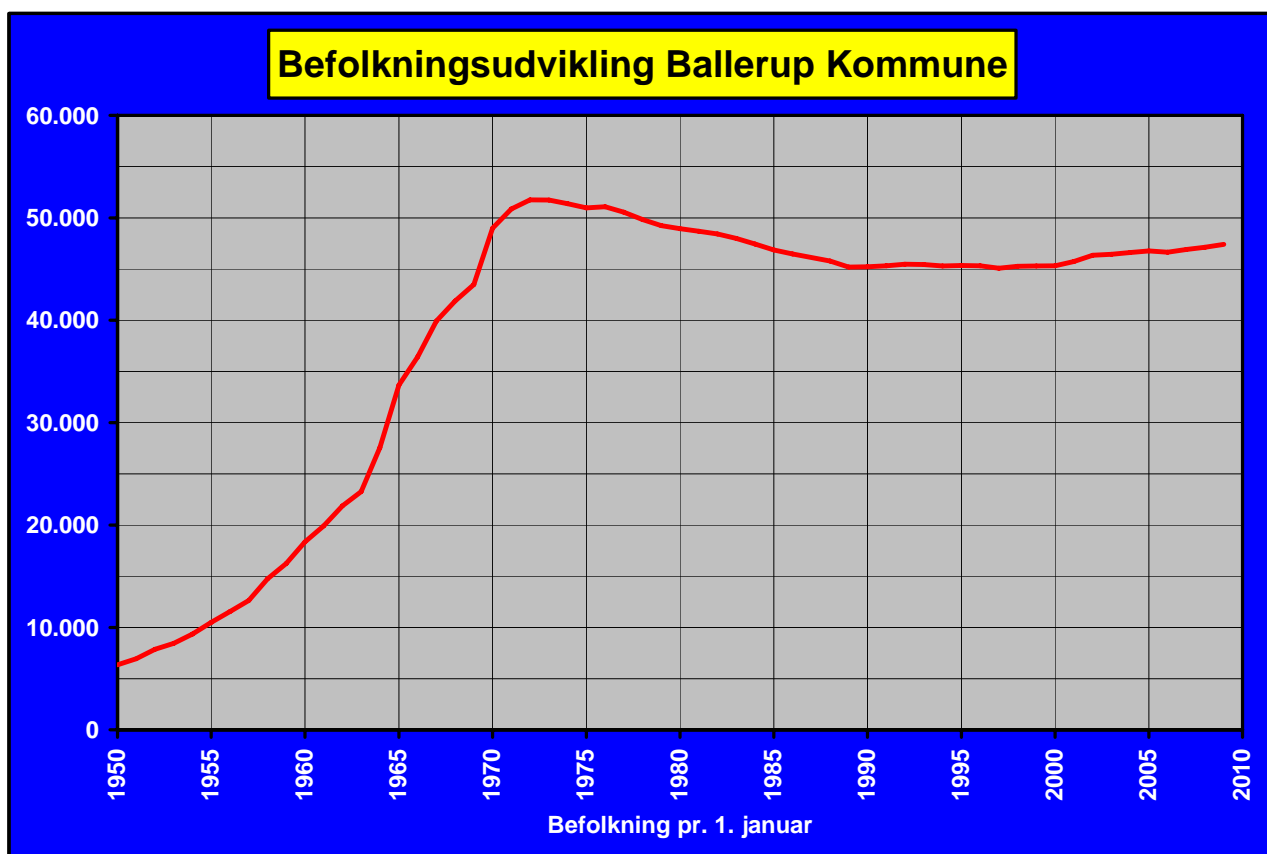
REDEGØRELSE OM BEFOLKNING OG BOLIGER

Stabilisering af befolkningstallet

Efter en kraftig udbygning af kommunen i perioden 1950-1970 toppede befolkningstallet i starten af 1970'erne med ca. 51.750 indbyggere. Herefter faldt befolkningstallet langsomt, til det i 1990 var nået ned på godt 45.000. Indtil år 2000 var befolkningstallet nogenlunde konstant, hvorefter der i takt med en øget boligudbygning er sket en stigning til 47.398 pr. 1. januar 2009, svarende til en vækst på 4 procent siden 1998.

Den begrænsede vækst dækker dog over store forskelle i udviklingen i de forskellige aldersgrupper. I perioden 1998 – 2009 er antallet af ældre steget med hele 44 procent og antallet af skolebørn med 22 procent, mens antallet af personer i de erhvervsaktive aldersklasser er faldet med 5 procent.

I starten af 2009 boede 55,1 procent af kommunens indbyggere i Ballerup, 27,3 procent i Skovlunde og 17,5 procent i Måløv. Tilvæksten er især sket i Måløv, hvor Ballerups andel er faldet en smule og Skovlundes er stabilt.



Befolkningsprognosen

Kommunen udarbejder årligt en befolkningsprognose, der er baseret dels på forventningerne til det fremtidige byggeri, dels på oplysninger om de faktiske konstaterede bevægelser i fødsler, dødsfald og flytninger.

I de sidste 10 år, hvor der har været økonomisk gode tider, er sidste del af bykvarteret Østerhøj og store dele af bykvarteret Søndergård i Måløv blevet udbygget, hvilket har medvirket til en befolkningsstigning i bydelen på ca. 1.300 personer siden 1998.

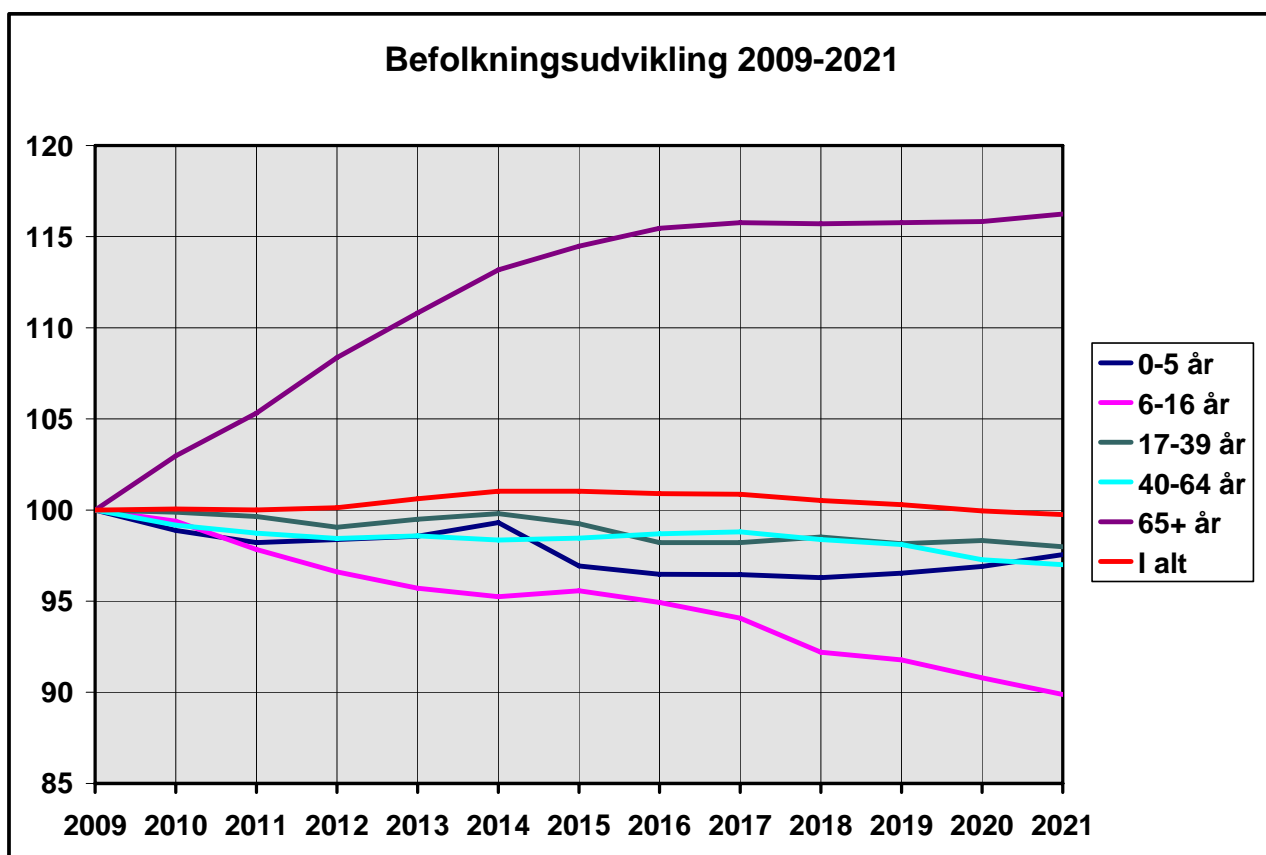
På grund af den aktuelle afmatning på finansmarkedet og i byggebranchen er boligbyggeriet på Søndergård gået i stå. Den fulde udbygning af området forventes derfor først tilendebragt i 2013. Når udbygningen i Søndergård er gennemført, forventes det, at yderligere 500 personer er indflyttet i Måløv.

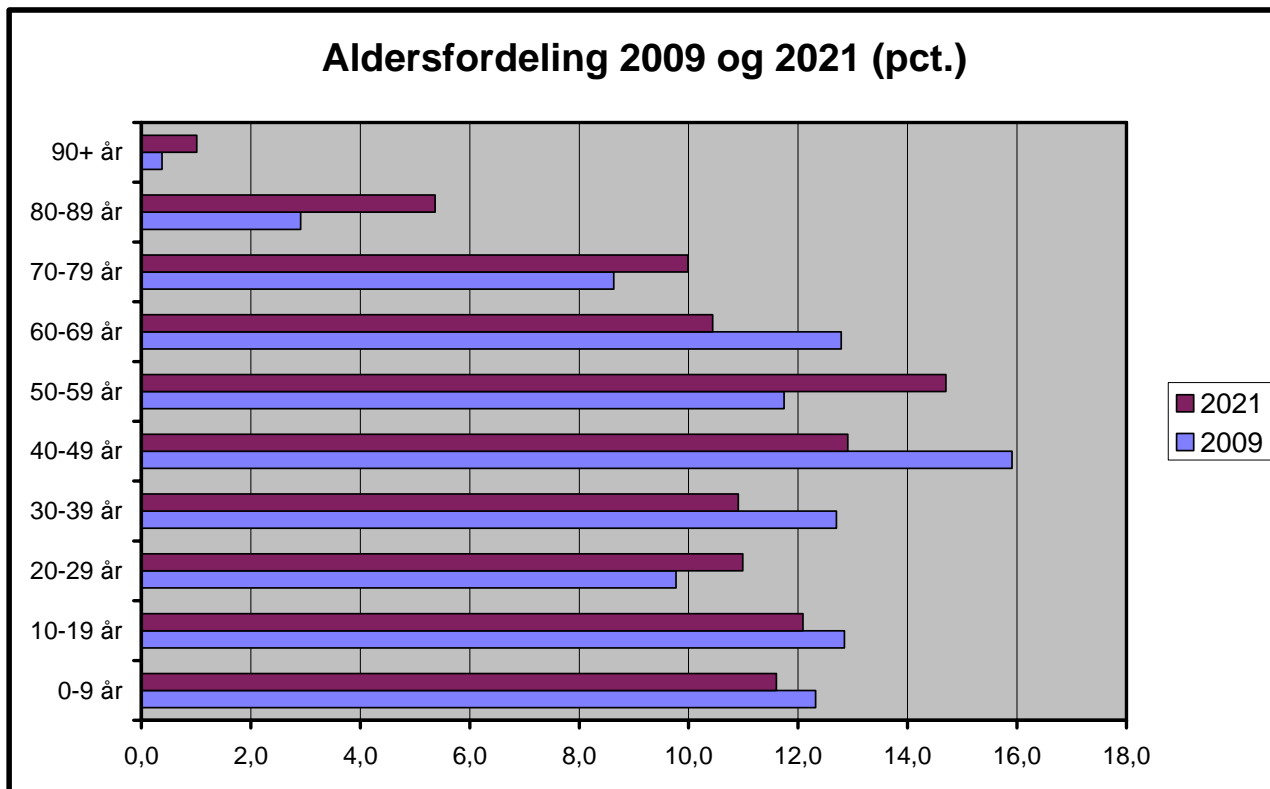
I de næste to år forventes befolkningstallet stabilt på omkring 47.400. Herefter forventes befolkningstallet at stige med 500 indtil 2016, hvorefter tallet begynder at falde. I 2021 forventes befolkningstallet at være på 47.300, hvilket er ca. 100 under tallet i dag.

Antallet af 0-årige frem til 2021 forventes at ligge på mellem 512 og 585 årligt, med et gennemsnitligt antal 0-årige på 519 pr. år.

Antallet af førskolebørn forventes at være nogenlunde stabil igennem de kommende 12 år med små stigninger og fald gennem de enkelte år. Antallet af skolebørn falder gennem hele perioden og vil i 2021 være reduceret med 10 pct. De erhvervsaktive aldersklasser forventes i 2021 at være reduceret med 2,6 pct. i forhold til 2009.

Ældrebefolkningen fortsætter den kraftige vækst de næste 7-8 år, hvorefter den ligger konstant. Fra 2009 til 2021 vil antallet på 65 år og derover være steget med 16,2 pct. Der er store forskelle på udviklingen i ældrebefolkningen, hvor der i antallet af 65-79-årige i de første 5 år sker en stigning, hvorefter der sker et fald så antallet i 2021 er mindre end i dag. Men der sker en kraftig stigning i antallet af 79-årige og derover, hvor der for denne aldersgruppe sker en stigning fra 2008-2020 med 93,5 pct.





Boligudbuddet

Pr. 1. januar 2008 var der i alt 22.073 boliger i kommunen. Heraf var de 12.325 etageboliger (55,8 procent), 3.348 tæt-lave boliger (15,2 procent) og 6.400 parcelhuse (29 procent). Hvad ejerformen angår, var de 56,9 procent af boligerne almene, 39,2 procent var ejerboliger og 3,1 procent var andelsboliger.

I hver beboet bolig bor der i gennemsnit 2,2 personer, hvilket er en lille stigning fra 1998, hvor gennemsnittet var 2 personer. 37 procent af alle husstande har kun én beboer, hvilket også er en stigning siden 1998.

En tredjedel af kommunens boliger har tre værelser og hele 80 procent af samtlige boliger har tre eller flere værelser, dvs. at kun 20 procent af boligerne har et eller to værelser. Andelen af små boliger er væsentligt mindre i Ballerup end i hovedstadsregionen, hvor andelen af 1- og 2-værelses boliger er 28 procent.

En tredjedel af kommunens boliger har en størrelse på mellem 80 og 99 m², og 69 procent af samtlige boliger har en størrelse på 80 m² eller derover. Til sammenligning er denne andel i hovedstadsregionen kun 57 procent.

Kommunens boligmasse er generelt af høj standard, hvilket bl.a. skyldes, at boligerne i Ballerup er forholdsvis nye. Kun 3 procent af boligerne er opført før 1940 og 85 procent af samtlige boliger er opført mellem 1940 og 1990.

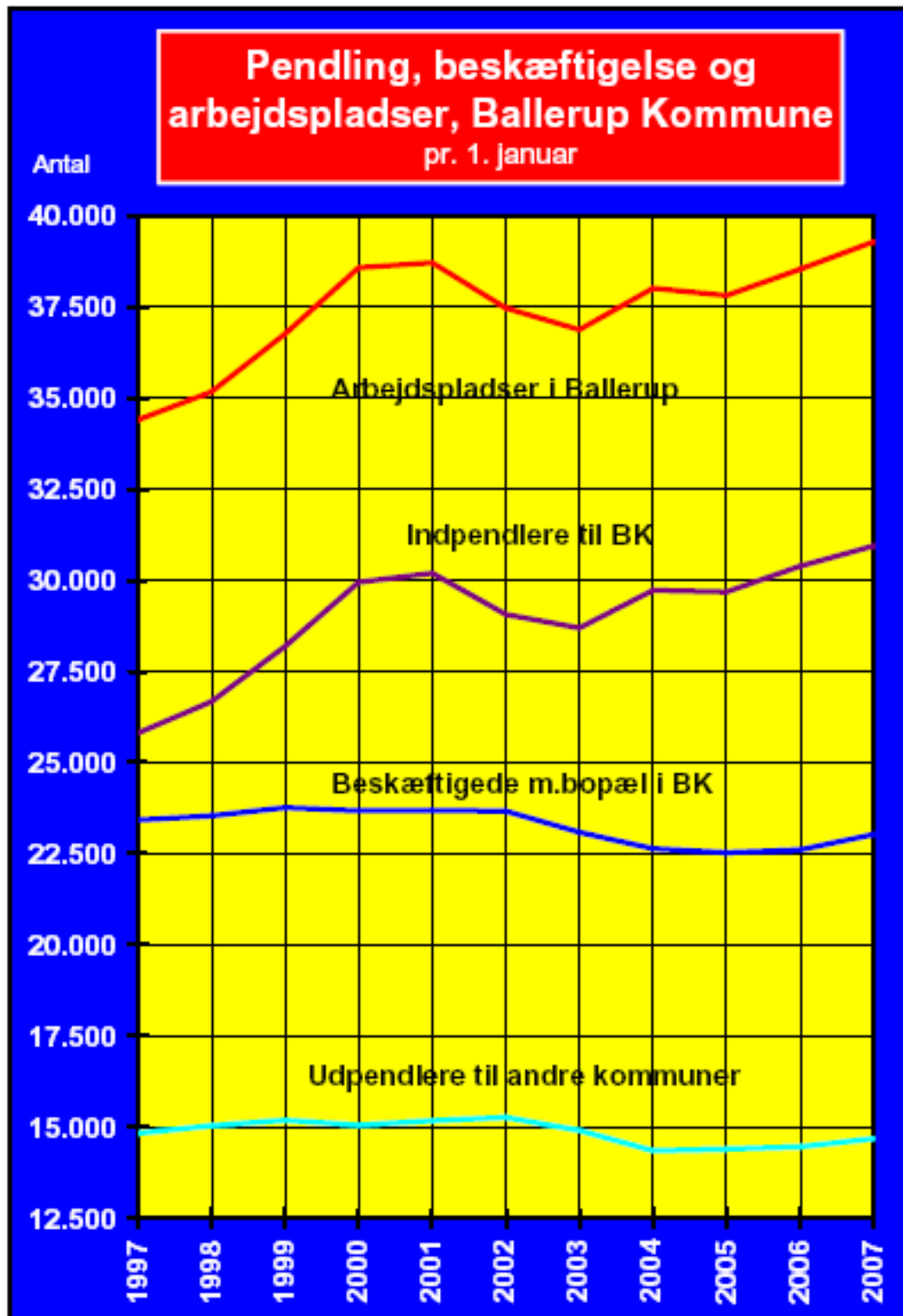
Kommunen har i flere år været engageret i projekter for helhedsorienteret områdefornyelser i samarbejde med boligselskaberne. I 2005 vedtog Kommunalbestyrelsen en "Politik for forebyggelse og udvikling i kommunens boligområder" som handler om, hvordan Kommunen kan være med til at skabe rammerne for det gode liv i boligområderne, så alle borgere får et godt sted at bo og leve. Indsatsområderne i politikken er helhedsorienteret, hvilket betyder, at

indsatsen omfatter så forskellige emner som beboersammensætning, forebyggelse, sundhedsfremme, det sociale liv, det kulturelle liv, boliger, integration, skole, beskæftigelse, erhverv og miljø mv. Omdrejningspunktet er beboerinddragelse, hvor både velfungerende og marginaliserede beboergrupper og enkeltpersoner inddrages, så der kommer fokus på beboernes ønsker og behov for netop deres boligområde.

De senere års områdefornyelse bl.a. i Vængerne, Grantofte og Eskebjerggård har derfor ikke kun handlet om en fysisk opgradering og forskønnelse af bebyggelserne, men har også haft det formål at skabe mødesteder og styrke de sociale og kulturelle netværk i lokalområdet, for derigennem at styrke den sociale bæredygtighed og forebygge potentielle problemer.

ERHVERV OG UDDANNELSE

REDEGØRELSE OM PENDLING, BESKÆFTIGELSE OG ARBEJDSPLADSER



Antal virksomheder i Ballerup Kommune: I alt 4498 virksomheder.

Herunder en oversigt over antallet af virksomheder i Ballerup Kommune. Tallene er trukket via Købmandsstandens database.

Virksomheder opdelt i kategorier efter antallet af ansatte

Antal ansatte	Antal virksomheder	I procent
0 ansatte	2898	68,2 %
1 ansat	299	7,0 %
2-4 ansatte	344	8,1 %
5-9 ansatte	275	6,5 %
10-19 ansatte	164	3,9 %
20-49 ansatte	126	3,0 %
50-99 ansatte	71	1,7 %
100-499 ansatte	57	1,3 %
mere end 500 ansatte	15	0,4 %
I alt	4249	100,0 %

Kommentar:

Udover de 4249 virksomheder, der er registreret i skemaet, er der yderligere 249 virksomheder i Ballerup, der ikke har opgivet antal medarbejdere.

Der er således i alt registreret **4498 virksomheder**.

"Hvor mange virksomheder er der i Ballerup med x eller flere ansatte?"

Antal ansatte	Antal virksomheder
0+	4249
1+	1351
2+	1052
5+	708
10+	433
20+	269
50+	143
100+	72
500+	15

Nytilkomne virksomheder i Ballerup i 4. kvartal 2008

I 4. kvartal 2008 blev der registreret 68 "nye" virksomheder i Ballerup. Dette er virksomheder der enten er flyttet til, har skiftet navn eller adresse eller er helt nystartede virksomheder.

REDEGØRELSE OM OMDANNELSE AF EKSISTERENDE ERHVERVSOMRÅDER

Gennem det seneste årti er der gennemført en modernisering af ældre byplanvedtægter og lokalplaner, som bl.a. har opdateret anvendelses- og udnyttelsesbestemmelserne og i den forbindelse har foretaget en nuancering mellem stationsnære og ikke-stationsnære dele af erhvervsområderne. Med de ændrede retningslinier for stationsnærheds-afgrænsningen og med skærpede krav bl.a. til bygningers energiforbrug og vandafledningsforhold er der imidlertid behov for en ny runde lokalplanlægning.

Siden midten af 1990'erne har arealerne ved Hyldhøj vest for Måløv By været lokalplanlagt til administrative erhvervsformål i lighed med nabovirksomheden Novo Nordisk. Det ca. 14 ha store areal er et af de største samlede udlæg til erhvervsformål i hele regionen. Kommunen har bevidst holdt den store grund tilbage, for at kunne afvente den rette køber. Og for ikke at spolere muligheden for at kunne afhænde arealet samlet til én for regionen betydende virksomhed, er der ikke sket en udstykning i mindre enheder, som kunne sælges successivt.

Også en tidligere industriejendom på Baltorpevej har været i spil som et muligt areal til fremtidigt boligbyggeri. Tidligere har her ligget en større fremstillingsvirksomhed, men alle bygninger og anlæg er siden fjernet og grunden oprenset.

REDEGØRELSE OM LOKALISERING AF MINDRE VIRKSOMHEDER

I Ballerup er erhvervsområderne domineret af forholdsvis store grunde med tilsvarende store erhvervsbebyggelser. I de traditionelle industrikvarterer har der som princip været udlagt delområder forbeholdt forskellige størrelser af virksomheder: Fra de små værkstedslignende, over de mellemstore, individuelle virksomheder til de helt store fabriksanlæg. Ved sammenlægning med tilstødende ejendomme er mange små parceller med tiden forsvundet.

Kommunen har konstateret en efterspørgsel på grunde, der egner sig til opførelse af bebyggelse til mindre virksomheder. Da der ikke i mange år har været planlagt nye udstykninger, som tager højde for dette behov, har Kommunen i lang tid ikke kunnet udbyde grunde til dette formål. Interesserede er blevet henvist til hos ejendomsmæglerne at kigge efter bestemte områder eller til at henvende sig hos nabokommunerne, især i Frederikssund-fingeren.

REDEGØRELSE OM DIALOG MED ERHVERVSLIVET

Almindeligvis er der ikke dannet grundejerforeninger eller lignende organer, der overfor kommunen og andre kan varetage virksomhedernes fælles interesser.

Milelauget er en sammenslutning af grundejere og virksomheder i Skovlunde Erhvervspark, den del af erhvervsområdet langs Mileparken, der ligger i Ballerup Kommune. Kommunen har i flere tilfælde indgået partnerskaber med Milelauget. Første gang om tilvejebringelse af en analyse om områdets udviklingspotentialer, og efterfølgende om konkrete tiltag til opretning af skilte og andet byudstyr samt generel forskønnelse af gaderummet.

REDEGØRELSE OM NYT ERHVERVSOMRÅDE VED KILDEDAL

Med en omtrent fuld udnyttelse af kommunens øvrige erhvervsområder skal nye arealer ved Kildedal Station snart inddrages. Området er en del af det oprindeligt regionplanlagte Måløv Knudepunkt, der også omfatter arealerne omkring Kong Svends Park mod syd og omkring Langagergård mod nord, der begge ligger i Egedal Kommune. Planlægningen af infrastruktur og arealanvendelse sker i tæt samarbejde med nabokommunerne.

REDEGØRELSE OM FLYVESTATIONEN

Efter lukningen af Værløse Flyvestation har Furesø Kommune, under overskriften Kulturstationen, haft ambitiøse planer om udvikling af et større kultur- og fritidslandskab på arealerne.

Som led i aftalegrundlaget for kommunalreformen skulle Furesø Kommune overtage arealet efter Forsvaret. Det indgik i den økonomiske aftale mellem staten og kommunen, at der primært ved nybyggeri skulle kunne opføres 4-500 boliger, ligesom det var forudsat, at eksisterende værkstedsbygninger kunne anvendes til erhvervsformål.

Hovedparten af arealet er i mellemtiden blevet fredet, og hvad ejerskabet angår, er områdets fremtid usikker, da kommunen ikke har villet overtage det på det ændrede vilkår. Ballerup Kommune forventer imidlertid at de erhvervsmæssige aktiviteter i Sydlejren under alle omstændigheder vil fortsætte. Såfremt omfanget vokser, på en måde der forårsager trafikale problemer for beboere og eventuelle fremtidige virksomheder omkring Jungshøjvej, vil Kommunen i samarbejde med nabokommunerne etablere en ny vejadgang fra Knardrupvej.

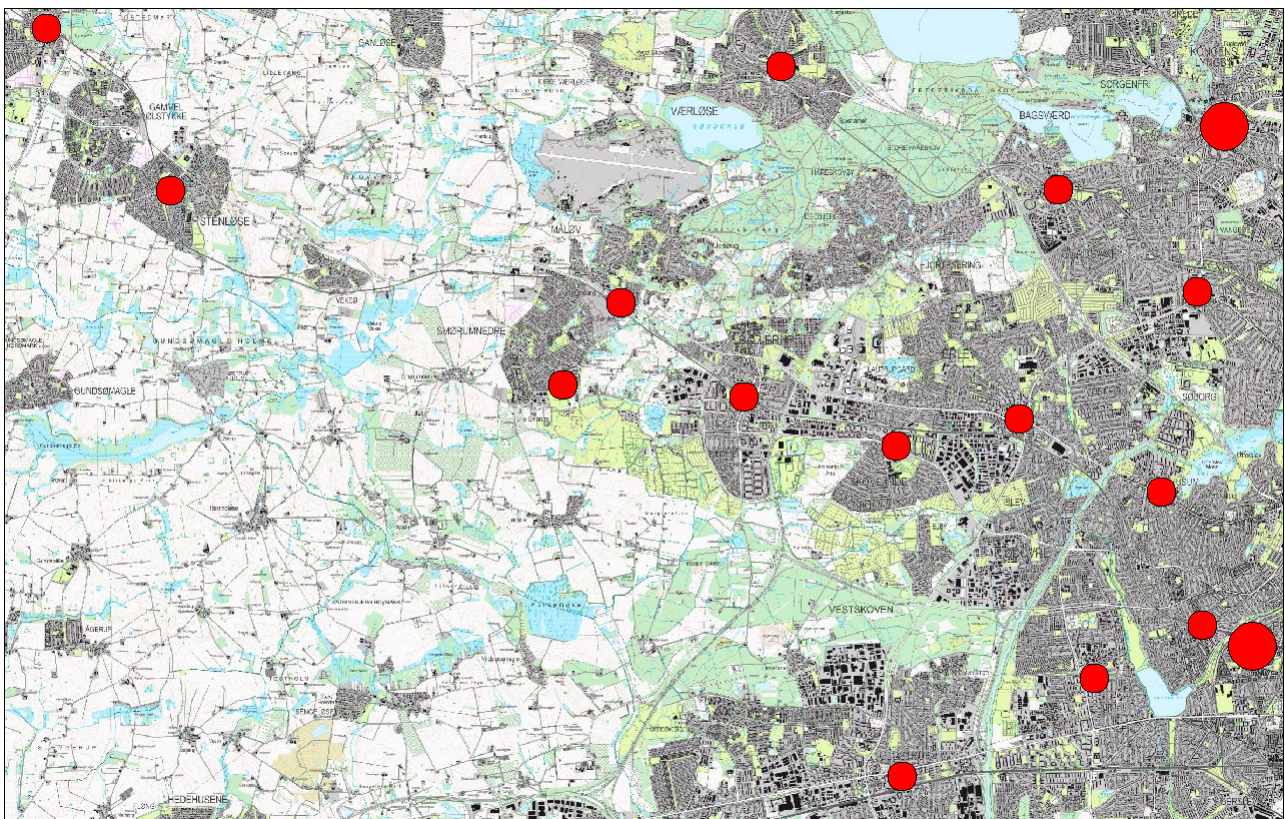
DETAILHANDEL

REDEGØRELSE OM CENTERSTRUKTUREN

I den forløbne kommuneplanperiode er planlovgivningens bestemmelser om detailhandel ændret flere gange. Senest er der på baggrund af et større kommissionsarbejde fastsat nye regler for lokaliseringsvilkår og butiksstørrelser. Ud over lovens generelle landdækkende krav er der i 2008 for hovedstadsområdet detailhandel vedtaget særligt landsplandirektiv.

Direktivet udpeger 59 bymidter, heraf tre i Ballerup Kommune: Ballerup, Skovlunde og Måløv. Beliggenheden af eventuelle bydelcentre fastlægges i kommuneplanlægningen.

Som følge af planlovgivningens ændrede benævnelser er det nødvendigt, at flere af kommunens eksisterende centre skifter status. Ligesom kommunens hovedcenter i Ballerup Bymidte skal de to hidtidige bydelcentre i Skovlunde og Måløv nu også benævnes bymidter. I byer over 20.000 indbyggere, hvortil selve Ballerup-delen af kommunen hører, er der mulighed for som supplement til bymidten at udpege bydelcentre. Vi har derfor valgt at omdøbe de tre største lokalcentre: Lautrup, Hedegården og Grantofte, til fremover at være bydelcentre. De seks mindste koncentrationer af butikker og service vil fortsat hedde lokalcentre.



Ballerup i den regionale centerstruktur

REDEGØRELSE OM DEN REGIONALE CENTERSTRUKTUR

I den regionale centerstruktur har Ballerup gennem årene haft en gunstig beliggenhed midt mellem de store centre i Lyngby, Høje Taastrup og Københavns City. På det seneste er der sket en markant forøgelse af detailhandelsarealet i København, primært ved åbningen af centrene Fisketorvet og Fields.

I henhold til landsplandirektivet om hovedstadsområdet detailhandel vil der på sigt kunne komme en ny spiller i den regionale centerstruktur, nemlig Flintholm på grænsen mellem Vanløse og Frederiksberg. Da borgerne i Ballerup Kommune med S-tog og metro relativt nemt kan komme til et nyt center dér, skal man ikke undervurdere den betydning, det kan få for kommunens detailhandel.

Ballerup Bymidte, og ikke mindst BallerupCentret, konkurrerer især på udvalgsvaresiden med en række af de omliggende omegnscentre. Flere af disse, som centrene i Rødovre, Glostrup og Værløse, har de seneste år gennemgået udvidelser og moderniseringer, som stiller dem bedre i konkurrencen.

Med den igangværende byudvikling i Frederikssund-fingeren opstår også behov for opgradering af detailhandelen i vore samarbejdskommuner Egedal og Frederikssund. BallerupCentret har traditionelt haft et kundeopland langs jernbanen. I Frederikssund er der de seneste år opført en del butiksareal, og et nyt varehus medvirker til at trække flere kunder til bymidten til gavn for detailhandelen. I Egedal Kommune går diskussionen på om den nuværende Stenløse Center skal udvides, eller om der skal sættes på et helt nyt hovedcenter ved Gl. Toftegård Station. Begge dele vil kunne påvirke efterspørgslen i kommunens butiksliv.

REDEGØRELSE OM KOMMUNENS DETAILHANDEL

De seneste års økonomiske vækst har medført en markant vækst i detailhandelens omsætning, som også er kommet til udtryk i et øget butiksareal.

På dagligvaresiden er der sket et skift i butiksmønstret væk fra de traditionelle supermarkeder (som SuperBrugsen, Irma og SuperBest, der tidligere var kendt under navne som Prima og ISO), over mod lidt større varehuse (af Føtex og Kvickly-typen) og over mod discountbutikker (som Netto, Fakta, Aldi, Rema 1000 og senest Lidl). Sidstnævnte butikker har typisk overtaget supermarkedets rolle som det lokale indkøbssted, og udgør derfor i dag en afgørende del af bydels- og lokalcentrene.

I den forgangne periode har Føtex overtaget den tidligere SuperStore i LautrupCentret. ISO's tidligere lokaler i Centrumgaden blev overtaget af Prima, som i dag indgår i SuperBest-kæden. I BallerupCentret har SuperBest måttet lukke sin butik (den tidligere ISO), der ikke er erstattet af et andet supermarked/varehus. I Hedegårdscentret nedlagde COOP SuperBrugsen til fordel for en Fakta. Rema 1000 har åbnet ny butik i lokalcentret på Skovlunde Byvej og efterfølgende også en i Hedegårdscentret.

Udvalgsvarehandelen kræver som regel et større kundeunderlag og er derfor mere koncentreret end dagligvarehandelen. På udvalgsvaresiden er der sket en fordobling i antallet af nye, større kædebutikker. Butikssammensætningen i de større indkøbscentre bærer præg af de samme kædeforretninger, der i stigende grad lokaliserer sig sammen. Tilvæksten sker ofte på bekostning af hidtidige specialbutikker, men dette er i nogen grad opvejet af omsætningsfremgangen, som har muliggjort åbning af helt nye nichebutikker og butikskoncepter.

Butikscentrenes attraktion afhænger i høj grad af hvilket mix af dagligvare- og udvalgsvarebutikker samt andre kundeorienterede service- og kulturtilbud, det lykkes at skabe. I takt med kædebutikkernes fremmarch bliver det andre ting end særligt interessante udvalgsvareforretninger, der skal lokke kunderne til.

Institut for Centerplanlægning har for Ballerup Kommune foretaget en analyse af detailhandelen, som er afrapporteret i marts 2009. Rapporten anbefaler en centerstruktur, svarende til den i kommuneplanen beskrevne.

På baggrund af den forventede forbrugsudvikling anbefales en forøgelse af den samlede detailhandelsramme på 25.000 m², hvoraf de 15.000 m² bør placeres i Ballerup Bymidte. Det vurderes, at Ballerup Kommune er relativt velforsynet på dagligvaresiden, hvorfor den øgede ramme skal søges anvendt til udvidelse af udvalgsvareudbuddet, således at Ballerup Bymidtes tyngde og betydning i oplandet understreges.

Baseret på et skøn over hvilke butikstyper, der vil være interesserede i at lokalisere sig i kommunen, vurderer analysen endelig, at der vil være behov for udlæg af areal til pladskrævende varegrupper på mindst 15.000 m².

REDEGØRELSE OM BYMIDTE- AFGRÆNSNINGEN

Det er planlovens intention, at detailhandelen placeres i byers centrale del (bymidterne), således at en perifer placering af almindelige daglig- og udvalgsvarebutikker kan undgås. Gennem tidligere region- og kommuneplanlægning er der fastlagt en afgrænsning af alle kommunens centre, store som små (jf. Tillæg nr. 8 til Regionplan 1997 og Regionplan 2001 begge for Københavns Amt). Den gældende afgrænsning af bymidter og bydelscentre i en kommuneplan kan opretholdes.

Afgrænsningen af bymidter og bydelscentre sker fremover i henhold til en særlig statistisk metode. Ændringer af den afgrænsning af bymidter og bydelscentre med et samlet bruttoetageareal til butiksformål på mere end 5.000 m², skal ske i overensstemmelse med den nævnte metode.

Med henblik på at muliggøre en mere blandet arealanvendelse, herunder boliger, kontor- og serviceerhverv samt offentlige institutioner, udlægger kommuneplanen nye områder til centerformål umiddelbart øst og vest for Ballerup Bymidte, uden for bymidte-afgrænsningen. Det skal understreges, at det ikke vil være tilladt i disse områder at etablere detailhandel.

REDEGØRELSE OM BALLERUP BYMIDTE

I slutningen af 1990'erne blev Ballerup Centret udvidet med netto godt 6.000 m². Formålet var at styrke udvalgsvarehandelen og modernisere dagligvarehandelen. Med to varehuse og et godt mix af udvalgsvarebutikker var man godt rustet. Det ene varehus er i mellemtiden lukket og centret søger at erstatte med intern ombygning og nye udlejningskoncepter.

10.000 m² af Ballerup Bymidtes samlede ramme på 65.000 m² afsættes til møbelforretninger eller andre butikker, der alene forhandler pladskrævende varer, og hvis bruttoetageareal er større end de normale 2.000 m².

På grund af de forskellige bebyggelsesformer er ikke alle dele af bymidten lige velegnede til at huse store butiksenheder. I kommuneplanens rammebestemmelser nuanceres bestemmelserne om maximale butiksstørrelser. I nogle delområder kan der derfor være strammere krav end de generelle grænser.

REDEGØRELSE OM SKOVLUNDE BYMIDTE

Midt i 1990'erne gennemførte Skovlunde Centret en modernisering og forskønnelse af udearealerne. I Center Syd skete der en mindre udvidelse af supermarkedet og i tilknytning til biblioteket opføres et nyt medborgerhus.

Med opførelsen af plejecentret Lundehaven og omlægningen af Skovlunde Torv mellem stationen og kirken er der allerede taget skridt til at styrke bymidten.

5.000 m² af Skovlunde Bymidtes samlede ramme på 30.000 m² afsættes til møbelforretninger eller andre butikker, der forhandler pladskrævende varer, og som har et bruttoetageareal større end de normale 2.000 m².

På grund af de forskellige bebyggelsesformer er ikke alle dele af bymidten lige velegnede til at huse store butiksenheder. I kommuneplanens rammebestemmelser nuanceres bestemmelserne om maximale butiksstørrelser. I nogle delområder kan der derfor være strammere krav end de generelle grænser.

REDEGØRELSE OM MÅLØV BYMIDTE

Bydelscentrets supermarked er moderniseret og udvidet inden for de seneste år. Yderligere forøgelse af butiksarealet har afventet den befolkningsmæssige tilvækst, som med bykvartererne Østerhøj og Søndergård var forventet i bydelen. Det var oprindelig hensigten, at bydelens center skulle udvikle sig på arealerne omkring og syd for Måløv Station, men i forbindelse med detaljplanlægningen af Søndergårds-kvarteret gik man bort fra denne tanke.

5.000 m² af Måløv Bymidtes samlede ramme på 25.000 m² afsættes til møbelforretninger eller andre butikker, der forhandler pladskrævende varer, og som har et bruttoetageareal større end de normale 2.000 m².

Bymidten rummer en tømmerhandel med tilhørende byggemarked. Det særlige afsnit med varer, der ikke er særlig pladskrævende, men som anvendes i forbindelse med tømmer og byggematerialer, må ikke overstige et bruttoetageareal på 2.000 m².

På grund af de forskellige bebyggelsesformer er ikke alle dele af bymidten lige velegnede til at huse store butiksenheder. I kommuneplanens rammebestemmelser nuanceres bestemmelserne om maximale butiksstørrelser. I visse delområder kan der derfor være strammere krav end de generelle grænser.

REDEGØRELSE OM BYDELSCENTRE

Hvor Ballerup Bymidte hidtil har båret betegnelsen: kommunecenter, har betegnelsen: bydelscenter været benyttet om hovedcentrene for kommunens to andre bydele: Skovlunde og Måløv. Alle tre vil fremover have planmæssig status som bymidter.

Efter planlovens nye begreber har Kommunalbestyrelsen mulighed for, i byer med mere end 20.000 indbyggere, at udpege bydelscentre. Da Ballerup-delen af kommunen opfylder dette kriterium, har vi valgt at udpege de tre største lokale centre: Hedegårdens Butikscenter, Grantoftecentret og Lautrupcentret til bydelscentre. Alle er opført som samlede, overdækkede centerbebyggelser med flere og større forretninger end de øvrige lokalcentre.

REDEGØRELSE OM LOKALCENTRE

Det hidtidige, lille lokalcenter ved Rugvænget udgår af centerstrukturen, da lokalerne i forbindelse med områdefornyelsen i Vængerne har fået ny anvendelse. I forbindelse med den detaljerede lokalplanlægning af bykvarteret Søndergård er der ikke udlagt areal til et nyt lokalcenter som forudsat i den hidtidige kommuneplanlægning.

REDEGØRELSE OM HANDEL MED PLADSKRÆVENDE VARER

Visse forretningstyper, som bilforhandlere og tømmerhandlere, har ofte tilknyttet værkstedsfunktioner til salgslokalerne og har typisk behov for meget store udendørs oplagsarealer.

Hovedparten af kommunens bilforhandlere er lokaliseret samlet i erhvervsområdet omkring Tempovej og Energivej, i det der kaldes: Ballerup Bilby. Hertil kommer enkelte andre, der især er beliggende langs Måløv Byvej og Skovlunde Byvej.

Kommunen rummer i dag to byggemarkeder. Et er beliggende i bydelscentret i Måløv, det andet stationsnært ved Malmparken i erhvervsområdet mellem Skovlunde og Ballerup.

Rundt om i kommunens landzoneområder ligger foruden en række mindre planteskoler med plantesalg to større plantecentre; et ved Baltorpvej og ved Jonstrupvej.

Det samlede detailhandelsareal til disse forretninger er aktuelt opgjort til knap 22.000 m².

DEN OFFENTLIGE SERVICE

REDEGØRELSE OM SKOLESTRUKTUREN

I konsekvens af den statslige udligningsreform traf Kommunalbestyrelsen beslutning om, med virkning fra 2007, at lukke Parkskolen. Samtidig er distriktsinddelingen tilrettet, således at Højagerskolen har overtaget den del af Parkskolens distrikt, som lå nord for Ballerup Byvej, mens resten er distriktet (henholdsvis øst og vest for Hold-an Vej) er fordelt på Rugvænget Skoles og Grantofteskolens distrikter.

REDEGØRELSE OM ÆLDREPLEJEN

Kommunens nyeste plejecenter er Lundehaven ved Skovlunde Torv. Før dette blev opført var der foretaget en større ombygning og udvidelse af Toftehaven i Ballerup.

DEN GRØNNE STRUKTUR

REDEGØRELSE OM DE GRØNNE BYRUM

Parker og pladser udgør byens grønne områder. Men også boligområdernes og institutionernes friarealer kan indgå som grønne åndehuller, når og hvis de med deres karakter og beliggenhed kan anvendes offentligt. De er under alle omstændigheder af væsentlig betydning for borgernes dagligdag. Offentligt tilgængelige kirkegårde og regnvandsbassiner kan ligeledes indgå, da deres rekreative værdier rummer særlige muligheder.

Fritidsområderne omfatter arealer, hvorpå der kan opføres bebyggelse eller etableres særlige anlæg til fritidsformål, herunder idrætsanlæg, knallertbane, rideskole, spejder- og lejrformål, koloni- og nyttehaver, campingplads m.v.. Fælles for fritidsområderne gælder, at der er tale om arealer, som udnyttes intensivt, og som regel til organiserede aktiviteter. De fleste fritidsområder ligger derfor i byzone.

Byens grønne områder er for det meste velplejede anlæg, men kan også være mere naturprægede friarealer, der kan benyttes af alle til ophold og leg. Byens parker anvendes desuden til særlige arrangementer, som byfester og lignende.

REDEGØRELSE OM DE GRØNNE FORBINDELSER

Stisystemet er i væsentlig grad med til at tegne og gøre de grønne forbindelser anvendelige for borgerne. Stierne forbinder de enkelte byrum med boligarealernes grønninger og fællesarealer og er ligeledes knyttet til de fleste af kommunens skoler med deres friarealer. I den overordnede planlægning er stierne ligeledes adgangsgivende til de store kommunale og regionale landskabsområder.

Grønne korridorer i form af plantebælter og åbne vandløb giver også mulighed for grønne sammenhænge mellem by og land og by og by imellem. Nye grønne strukturer er med til at forskønne bolig- og erhvervsområderne og trække landskabet tættere til byen.

I yderkanten af kommunens bebyggede arealer smyger de store regionale landskabstræk sig ind og danner i sig selv forbindelser mellem de bebyggede arealer og de øvrige landskabskiler og naturområder både indenfor kommunens afgrænsning og indover nabokommunernes grænser.

REDEGØRELSE OM DET ÅBNE LAND I BALLERUP KOMMUNE

Af kommunens samlede areal på godt 3.400 hektar er ca. 40 % åbent land. Det åbne land anvendes i stigende grad rekreativt, og hovedparten er udpeget som regionale friluftsområder. Selvom man stadig kan opleve oaser med næsten uberørt natur, bærer hovedparten præg af den nære forbindelse til de tilstødende by- og boligområder.

Knap 1.250 hektar fordelt i byområder og det åbne land, svarende til mere end en tredjedel af det samlede areal, anvendes til forskellige grønne formål. Den nære adgang fra alle vore byområder til de rekreative områder i det åbne land bydelene er et stort aktiv for kommunen og en vigtig faktor i borgernes fritidsliv.

Der er ikke kun tale om, at der tilfældigvis ligger nogle åbne, og hidtil uudnyttede landskaber, som vi kan skalte og valte med. Regulering af arealanvendelsen i det åbne land er mindst lige så kompliceret som i byområderne.

En afbalanceret anvendelse af arealerne i det åbne land skal tilgodese flere interesser. Lige fra naturbeskyttelse, over landbrugsmæssig dyrkning til bybefolkningens varierede behov for friluftsliv. Planlægningen skal sørge for en fornuftig afvejning af disse interesser.

REDEGØRELSE OM DE GRØNNE KILER OG FINGERPLAN 2007

Det åbne land i hovedstadsregionen er siden før anden verdenskrig sikret gennem en langsigtet planlægning, der har klargjort en adskillelse mellem by og land. Den såkaldte fingerbystruktur har sikret de grønne kiler mellem byfingrene helt ind til de tætte byområder. Her har tilgængeligheden til det omkringliggende landskab været af sundhedsmæssig stor betydning for hele storbyregionen.

De grønne kiler går på tværs af kommunegrænserne. Udover at være værdifulde daglige fritidslandskaber for de tilstødende kommuner er de også udflugtsmuligheder for de tæt bebyggede storbyområder og en væsentlig kilde til god livskvalitet. Friluftsliv, motion og ophold i natur og grønne omgivelser kan forebygge en række livsstilsrelaterede sygdomme. Det har i sig selv en stressreducerende virkning samt positiv indflydelse på humør og helbred.

Befolkningstilvækst i byområderne vil lægge pres på benyttelsen af landskabsområderne. En øget nedslidningen af områderne vil sætte fokus på pasning og vedligeholdelse og på langt sigt vil det lægge yderligere pres på det åbne land.

Det er kommunernes opgave at beskytte arealerne og friholde de grønne kiler for bebyggelse og udvikle og bevare kvalitetene i henhold til retningslinjerne i Planloven og Fingerplan 2007. De grønne kilers nærhed til storbyen skal fortsat sikres med forbindelser mellem de værdifulde fritidslandskaber på tværs af kommunegrænserne.

Fingerplan 2007 viderefører den grønne struktur for hovedstadsregionen og de kileforlængelser samt den 4. grønne ring, som er fastlagt i Regionplan 2005. De nye grønne kiler supplerer og udvikler den oprindelige Fingerplan og giver gode muligheder for at aflaste de oprindelige kiler og nye alternativer for lokalisering af arealkrævende friluftsanlæg, der har lagt pres på de bynære landskabsområder..

Note: Læs evt. mere herom i kapitlet om de regionale sammenhænge

En forlængelse af Hjortespringkilen skal omfatte de centrale arealer på Værløse Flyveplads og udgøre et helt afgørende forbindelsesområde af regional betydning. En egentlig afgrænsning af bebyggelse og rekreative arealer er endnu ikke fastlagt.

Kommunalreformen overdrager ansvaret for den videre planlægning og realisering af de grønne kiler til kommunerne, som også får ansvaret for den regionale grønne struktur. Kommunerne skal fortsætte det tværkommunale samarbejde om at realisere planerne for de enkelte dele af kilerne og sikre friluftsliv og opholdsmuligheder og øge kilernes tilgængelighed med sammenhængende stiforløb i hver enkelt kile og på tværs af landskabet.

Kravene til hvorledes Kommunen skal udøve det nye ansvar findes i Planloven. Inden Kommunen overtog dette ansvar, lå det hos Hovedstadens Udviklingsråd (HUR). HUR udarbejdede Regionplan 2005, hvori der var udpeget områder med forskellige beskyttelses- og anvendelsesinteresser. Hertil var der angivet et sæt særlige retningslinjer for arealanvendelsen inden for de pågældende udpegninger. Til retningslinjerne hører også en redegørelse for deres baggrund. Redegørelsen er ikke gengivet i kommuneplanen, men de generelle beskrivelser er indarbejdet i teksten og tilpasset de konkrete forhold her i kommunen.

Den statslige Fingerplan 2007 har på enkelte punkter overtaget planlægningen af det åbne land.

Nedenfor er beskrevet hvilke overordnede planmæssige forudsætninger og retningslinjer der er for den fremtidige planlægning, forvaltning og udvikling af det åbne land som en del af den grønne struktur. I dette kapitel drejer det sig om de regionale grønne kiler, friluftsanlæg, landbrug, skovrejsning, sommerhusområder og kolonihaver samt de regionale stier.

Det skal bemærkes, at Fingerplanens retningslinje for afgrænsningen af de grønne kiler findes i kommuneplanens kapitel om de regionale sammenhænge, og at detaljerede retningslinjer for de i det åbne land udpegede landskabs-, natur- og kulturværdier findes i kommuneplanens kapitel om Natur, miljø og forsyning.

Foruden retningslinjerne fra Regionplan 2005, er der lokalt udarbejdet retningslinjer for lokalisering af mobilantennemaster.

Regionplan 2005

Regionplanen fastsætter en del retningslinjer for udnyttelsen af det åbne land. Der er udpeget interesseområder for biologi, geologi, kulturhistorie, landskab, jordbrug og skovbrug, ligesom der er udpeget regionale friluftsområder og anvist lokaliseringmuligheder for større fritidsanlæg. I dette kapitel beskrives kun retningslinjerne for de regionale og lokale friluftsområder (de grønne kiler), friluftsanlæg, landbrug, skovrejsning, sommerhusområder, kolonihaver

Sektorplanlægning

Kommunens planlægning tilstræber at kombinere og afveje de mange arealinteresser for derigennem at tilgodese såvel naturbeskyttelse, jordbrugsdrift og friluftsliv. Bæredygtighed er et nøgleord, når det gælder udnyttelse af det åbne land. Kommunen ejer selv en stor del af det åbne land, og en betydelig andel drives som økologisk landbrug. Dyreholdet anvendes aktivt i naturplejen, og der arbejdes løbende med naturgenopretning.

For vigtige naturområder, især vådområder og deres nære omgivelser, udarbejdes plejeplaner, der skal sikre, at lokaliteterne beskyttes og plejes som naturområder med et rigt dyre- og planteliv. Plejeplanerne udgør sammen med Grøn Plan og landskabsplanerne grundlaget for styring og udvikling af kommunens åbne land. Planudarbejdelsen sker i dialog med borgere og fredningsmyndigheder.

I forbindelse med udarbejdelsen af Grøn Plan, landskabsplaner, plejeplaner og driftsplaner vurderes kommunens forskellige grønne områder løbende med henblik på landskabspleje og videreudvikling af områderne. Denne form for sektorplanlægning er forudsætningen for at kunne sikre områdernes kvalitet samt en optimal ressourceudnyttelse.

Statslige interesser

Det åbne land er overvejende landzone og ikke bymæssig bebygget arealer. Det er et mål i sig selv at friholde landområderne mest muligt for byvækst. Regionplanen lægger vægt på at den grønne struktur med dets åbne karakter står i skarp kontrast til byområdernes tæthed. Derudover indeholder regionplanen en afgrænsning af arealer til en ny grøn ring og til forlængelse af Fingerbyens eksisterende grønne kiler.

Regionplan 2005 betragter Fingerbyens grønne kiler og ringe som værende af regional betydning på grund af deres beliggenhed i nærheden af de tætte byområder.

Den grønne struktur omfatter de regionale friluftsområder, Fingerbyens kiler og ringe samt den nye grønne ring og kileforlængelserne og de dele af byområdet, der vurderes til at være en del af det åbne land. Den grønne struktur danner sammen med by og trafikstrukturen regionplanens hovedstruktur.

I planlægningen er det vigtigt at sikre friluftsområdernes nærhed til byområderne med mulighed for offentlig adgang og ophold.

Derfor er der i Regionplanen udpeget særlige beskyttelsesområder i det åbne land for at tage vare på de særlige interesser for natur- kultur og landskabsværdier. Disse områder skal ses i tæt sammenhæng med de øvrige landskabsområder for at give mulighed for rekreative oplevelser i områder af særlig smukke landskaber rige på natur og kulturhistorie.

Landområdet

Det er regionplanens mål at fremme et attraktivt varieret landskabsområde, der fremmer en flersidig arealanvendelse, hvor der er plads til både produktion, natur og rekreation.

De regionale friluftsområder i landområdet fastlægges til friluftsområder med mulighed for opretholdelse af landbrugsmæssig anvendelse, som er forenelig med de rekreative interesser. Det er specielt aktuelt ved forlængelse af de grønne kiler og en ny grøn ring, hvor der er landbrugsarealer. Store dele af de regionale friluftsområder er også udpeget som beskyttelsesområder, hvis værdier forudsættes beskyttet på grund af deres rekreative oplevelsesværdi.

Produktionserhvervenes udvikling og intensivering har været med til at forringe naturens tilstand. Det er især landbruget der er med til at sætte sit præg på landskabets fysiske og funktionelle udvikling.

Afviklingen af tidligere intensivt drevet landbrugsarealer medfører at visse arealer med enge, moser og overdrev forsvinder eller gror til. Det er af afgørende værdi at forvaltningen af de nuværende og tidligere dyrkede arealer sker under hensyntagen til miljø, natur og rekreation for at skabe variation og adgang til spændende naturtyper.

Den 4. grønne ring

Den 4. grønne ring vil supplere de tre eksisterende ringe og binde de grønne kiler sammen på tværs af byfingrene og danne en sammenhængende grøn struktur. Ringen indeholder en principiel linieføring for en regional ringsti, som forbinder området landskabs- og naturværdier med arealer undervejs, der indeholder et rekreativt potentiale.

Den nye grønne ring er sammensat af landskabs- natur og kulturværdier så som skove og søer og fredede områder og lavbundsarealer, rekreative anlæg som golfbaner og kolonihaver samt gravområder, der alle repræsenterer muligheder for rekreative oplevelser i ringen. Samtidig indeholder ringen arealer, der kan benyttes til friluftsanlæg, der ikke kan placeres i byen. Andre steder består ringen af en regional sti gennem landbrugslandet. Der hvor den grønne ring krydser arealreservation til transportkorridor må der nødvendigvis tages hensyn til senere strækingsanlæg i korridoren. Det vil bl.a. forhindre at der ikke kan etableres investeringstunge friluftsanlæg på disse arealer.

Kileforlængelser

Regionplanens kileforlængelse forbinder de to gamle kiler med den nye grønne ring og etablerer en sammenhængende grøn ring, der vil få betydning for hele regionen. Kileforlængelserne indeholder ligesom ringen både fredninger, natur, landskab, golfbaner o.l. som skal respekteres, men som også kan aflaste de gamle kiler for anlæg til friluftsliv.

Hjortespringkilen forlænges mellem Værløse og Måløv med de centrale arealer på Flyvestation Værløse. Forsvaret forlader flyvepladsen, og området kan frigøre et potentiale for arealkrævende friluftsanlæg, der ikke er plads til andre steder i regionen. Kileforlængelsen forbinder det biologiske kerneområde Jonstrup Vang/Søndersø med ringen og vigtige levesteder i Bringe Mose. Forlængelsen omfatter et strøg af mindre overdrev nord for landingsbanen og en stribe vandhuller mellem Søndersø og Jonstrup Å samt det centrale, ubebyggede og måske forurene område med landingsbaner. Forlængelsen omfatter ikke Sydlejerens bebyggede områder.

Hjortespringkilen skal omfatte de centrale arealer på Værløse Flyveplads og udgøre et helt afgørende forbindelsesområde af regional betydning, midt imellem de højklassede naturområder ved Søndersø, Ganløse Oure og moserne ved Veksø. Imidlertid er den fremtidige afgrænsning af bebyggelse til egentlig bymæssig formål samt rekreative anlæg og arealer ikke afklaret endeligt.

Vestskovkilens forlængelse med spredningskorridoren langs Grønsø Å fra Smørum Golfcenter til Grønsø Mose samt med Vestegnens store moseområder, som er omfattet af fredningsforslag. den nordlige forlængelse tangerer et lokaliseringsområde til friluftsanlæg i Hjortespringskilen. Vestskovkilens forlængelse rummer store væsentlige naturhensyn, men der er også plads til rekreative anlæg.

Regionale friluftsområder: Grønne kiler og ringe

Fingerbyens grønne kiler og grønne ringe ligger op ad de fuldt udbyggede kommuner og har stor betydning som lokale udflugtsområder og som udflugtsområder for hele regionen, med videre forbindelse ud i det åbne land med landskab og naturoplevelser på flere niveauer.

Fingerplanen har vist sig at være en effektiv struktur i bevarelsen af de grønne friluftsområder i nærhed af de tætte byområder. Det er vigtigt at de grønne friluftsområder med kiler og grønne ringe plejes og forbedres med de beskyttelses- og produktionsinteresser, der nødvendigvis må tages hensyn til for at bevare en afvekslende og oplevelsesrig natur.

I regionplanen er der udpeget 10 lokaliseringsområder til etablering af friluftsanlæg. 8 er udpeget i de grønne kiler for at efterkomme ønsket om friluftsanlæg i tilknytning til byområderne.

Lokale bynære friluftsområder

Regionplan 2005 giver mulighed for at kommunerne i byfingrene uden for Fingerbyens grønne kiler og ringe samt ved kommuncentrene udenfor Fingerbyen kan planlægge for lokale, overvejende almene, ikke-bymæssige friluftsområder og for rekreative stier indenfor en bynær rekreativ zone på ca. 1 km fra bykanten.

I denne zone kan der planlægges for åbne arealer og begrænsede anlæg, der kan indpasses i landområdet som en del af landskabet, men ikke for større bymæssige bygningsanlæg eller bebyggelser som høre hjemme i byområdet. Planlægningen i den bynære zone skal tage hensyn til beskyttelsesinteresserne og lokale landskabstræk. De fremtidig byvækst vil blandt andet finde sted ved bysamfund yderst i byfingrene og i kommuncentrene uden for Fingerbyen. Regionplanen åbner således for kommunernes nærmere planlægning af velbeliggende bynære lokale friluftsområder ved disse større bysamfund.

En samlet konkret planlægning af det bynære landskab og af de nødvendige konkrete lokale friluftsanlæg kan indgå i kommuneplanerne som en forudsætning for, at der kan indpasses større lokale arealer og anlæg til friluftsmål. Disse bynære arealer fastholder landzonestatus, da arealerne ikke skal opfattes som reservation til fremtidige byformål.

Kommunerne kan foretage den nærmere afgrænsning, således at også enkelte konkrete arealer uden for 1 km-zonen medtages, hvis det er planlægningsmæssigt velbegrundet, bl.a. rekreativt og landskabeligt, således at arealerne indgår i en naturlig helhed med den øvrige bynære zone. Arealerne skal dog ligge inden for en let overkommelig daglig gang- og cykel afstand for at sikre tilknytningen til byområdet.

Kravet om en samlet planlægning for lokale bynære friluftsområder betyder, at der i tilfælde af ønsker om placering af enkelte friluftsanlæg skal ske en stillingtagen til hele landskabet langs hele den del af bykanten, som anlægget ligger ved og som kan påvirkes. Den samlede planlægning skal sikre, at landskabet værdier bevares, og at anlægget indpasses i en landskabelig bymæssig helhed efter en samlet strategi og ikke kun som enkeltvis anlæg.

Som udgangspunkt er regionplanens retningslinier for de lokale bynære friluftsområder ikke mindre restriktive end retningslinierne for det øvrige åbne land. Hensigten er at fastholde en klar grænse mellem by og land og samtidig planlægge en grøn overgang med skovplantning, friluftsanlæg og stier, der tager hensyn til områdets beskyttelsesinteresser. Intentionen er

således ikke en udbygning med friluftsanlæg, der hører hjemme i byen, og som reelt flytter byranden længere ud i det åbne land. Det vurderes, at bynære friluftsområder yderst i Fingerbyen først og fremmest har lokal interesse.

NATUR OG MILJØ - Beskyttelse og forsyning

REDEGØRELSE OM NATURBESKYTTELSE

Ballerup Kommune har overtaget ansvaret for planlægningen af det åbne land. Kravene til hvorledes dette skal gøres findes i Planloven. Inden Ballerup Kommune overtog dette ansvar, lå det hos Hovedstadens Udviklingsråd (HUR). HUR udarbejdede Regionplan 2005, hvori der var udpeget områder med forskellige beskyttelses- og anvendelsesinteresser. Hertil var der angivet særlige retningslinjer for beskyttelsesinteresserne og arealanvendelsen inden for de pågældende udpegninger. Til retningslinjerne hører også en redegørelse. Redegørelsen er ikke gengivet i kommuneplanen, men kan læses i Regionplan 2005.

Fingerplan 2007 har på enkelte punkter en overordnet rolle for planlægningen af det åbne land, men en række af regionplanens retningslinjer skal indarbejdes i kommuneplanen.

REDEGØRELSE OM VANDLØB OG SØER

I planperioden skal der udarbejdes nye regulativer i henhold til lov om vandløb for vandløbene i kommunen. Dels er administrationen af vandløbene ændret med strukturreformen og en række af de eksisterende regulativer er utidssvarende. De nye vandløbsregulativer skal bl.a. sikre en miljøvenlig vedligeholdelse af vandløbene.

REDEGØRELSE OM DRIKKEVAND

Ballerup Kommune er både vandforsyningsmyndighed og leverandør af vand gennem det kommunale forsyningsselskab Forsyning Ballerup.

Som vandforsyningsmyndighed er det kommunens opgave at give tilladelser til indvinding af grundvand fra borer i Ballerup Kommune. Kommunen skal derfor give indvindingstilladelser til såvel kommunens egen vandindvinding som til den regionale vandindvinding, der udføres af Københavns Energi.

Grundlaget herfor er den nationale vandplanlægning, der forventes at fastlægge hvor meget grundvand, der må indvindes i de enkelte indvindingsoplande. Den nationale vandplan forventes at foreligge ved udgangen af 2009.

Tilladelserne til de fleste større indvindinger i landet, herunder såvel Ballerup Kommunes som Københavns Energis indvindinger, udløber i 2010. De kommuner, hvor indvindingsboringerne er lokaliseret, skal derfor give nye indvindingstilladelser.

Blandt de forhold, som kommunerne skal vurdere i tilknytning til de nye indvindingstilladelser er fordelingen af indvindingsmængderne mellem det regionale og det kommunale indvindingsselskab.

Forud for meddelelse af nye indvindingstilladelser skal der foretages en vurdering af indvindingernes virkning på miljøet. Dette er kommunernes opgave for de kommunale indvindinger og statens opgave for den regionale indvinding.

Ballerups Kommunes organisation vedr. levering af drikkevand er samlet i driftsorganisationen Forsyning Ballerup, som forventes udviklet til et selvstændigt selskab ejet af kommunen.

Vandforsyningen er baseret på Vandforsyningsplan 2002-2010. Denne plan skal fornyes senest i 2010. Planen beskriver den lokale vandindvinding, forsyningsområdets ledningsnet, prognoser for forbrugsudviklingen samt planer for udbygningen af forsyningsanlæggenes kapacitet.

Den kommunale vandforsyning dækker, med undtagelse af nogle få yderdistrikter og Måløvbjergkvarteret, der har et privat fællesvandværk, hele Ballerup Kommune samt Smørumnedreområdet i Egedal Kommune.

Forsyning Ballerup leverer ca. 3,5 millioner m³ drikkevand om året til husholdningsformål, erhverv og institutioner. Heraf leveres ca. 350.000 m³ til forbrugere Egedal Kommune.

Ca. 50 % oppumpes fra egne borerer til egne vandværker. Resten købes af Københavns Energi.

Forsyning Ballerup indvinder grundvand til fem vandværker. De fire ligger i Ballerup Kommune og det 5. i Smørum i Egedal Kommune.

Københavns Energi indvinder grundvand fra borerer i Ballerup Kommune og 25 kommuner.

Det vand, som Forsyning Ballerup køber af Københavns Energi, aftages fra Københavns Energis hovedledninger i pumpestationer ved Skovvej og Hanevad.

Forbrugernes øgede bevidsthed bevirker, at vandforbruget falder, men det er stadig vigtigt at vedligeholde ledningsnettet for at minimere spild. På baggrund af en detaljeret registrering foregår der løbende udskiftning af forældede ledningstyper. Ved Måløv Renseanlæg ligger informationscentret „Vandspejlet“, som fortæller om vandets kredsløb og mulighederne for vandbesparelser.

Den omfattende vandindvinding i hovedstadsområdet påvirker tilstanden i vandløb og søer, med uheldige konsekvenser for såvel faunaen som friluftslivet. Gennem voksende krav til lokal nedsivning af regnvand, og gennem projekter for genopretning af naturen omkring vådområder og langs vandløb, søger Kommunen at øge grundvandsdannelsen.

REDEGØRELSE OM SPILDEVAND

Afledningsforholdene for spildevand og overfladevand og rensetekniske foranstaltninger er fastlagt i kommunens spildevandsplan. Alle bolig-, center- og erhvervsområder er kloakeret. Størstedelen er separatkloakeret, dvs. med særskilt bortledning af spildevand og regnvand.

Spildevand fra kommunens sydøstlige områder ledes til renseanlægget Spildevandscenter Avedøre, som har udledning af rensede spildevand til Køge Bugt. Spildevandet fra kommunens nordvestlige områder ledes til Måløv Renseanlæg, som har udledning til Roskilde Fjord via Værebros Å. Måløv Renseanlæg er dimensioneret for et opland på 70.000 personer og renser spildevand fra Ballerup, Egedal, Herlev og Furesø Kommuner.

Enkeltbeliggende ejendomme har typisk udledning af spildevand via septiktanke til nedsivning eller samletanke med senere bortkørsel til renseanlæg.

Regnvand fra afvanding af veje og bygninger ledes efter passage gennem sandfang og olieudskiller til Harrestrup Å, Værebros Å eller Råmose Å. Undervejs løber vandet gennem en eller flere af kommunens mange større eller mindre søer. Ved at lede vandet væk på en naturlig måde gennem søer og vandløb opnår kommunen dels en bedre natur- og vandløbskvalitet, dels at der sker en øget nedsivning til grundvandet, hvorved vi sikres fremtidigt rent drikkevand. Vandkvaliteten er sammen med vandløbenes fysiske form afgørende for, at kommunen kan fastholde og forbedre livsmulighederne for planter og dyr i et varieret og spændende landskab. Herved sikres det også, at der skabes rekreative muligheder og naturoplevelser for kommunens borgere.

REDEGØRELSE OM ENERGI- OG VARMEFORSYNING

Varmeforsyningen tilsigter at fremme fjernvarmeforsyningen, hvor der er samfundsøkonomisk fordelagtigt. Etageboliger, institutioner og erhvervsområderne i Skovlunde og Ballerup vil kunne aftage overskudsvarme fra Vestforbrænding. En udbygning af fjernvarmenettet planlægges til at omfatte etageboliger, institutioner og erhvervsområderne i Måløv og Egebjerg.

De øvrige byområder, fortrinsvis een etages huse, og enkelte mindre etageområder er forsynet med et distributionsnet, hvorfra ejendommene kan aftage naturgas. Gassen ledes af HNG. Den nationale naturgastransmissionsledning passerer kommunen i transportkorridoren. Ved regulatorstationen i Sørup overføres gassen til det regionale fordelingsnet. Ledninger med højt tryk er anlagt langs Frederikssundsvej og Ring 4. En del af energiforsyningen foregår på lokale kraftvarmewærker, som kombinerer varmforsyning og elproduktion. Eksempler herpå er Lundegården, Egebjerggård, Østerhøj samt Jonstruplejren. Disse værker indgår eller kan indgå som spidslastcentraler i fjernvarmeudbygningen i kommunen.

I de tyndtbebyggede landzoneområder, der ikke er omfattet af varmeplanen, vil der stadig forekomme individuel opvarmning. I disse områder kan det være samfundsøkonomisk fordelagtigt at fremme alternative energiformer.

Alternative energiformer kan være fordelagtige som erstatning eller supplement til et af de kollektive systemer (naturgas og el) samt olie. Det mest anvendte er jordvarme- og varmepumpeanlæg, som oftest anvendes som erstatning/ supplement til naturgas- eller olieopvarmning. Solvarmeanlæg anvendes bl.a. i bebyggelsen Skotteparken og på flere af kommunens plejehjem og andre institutioner.

Der har hidtil kun været få ønsker om opstilling af vindmøller. Det er kommunens vurdering, at de lokale vindforhold ikke taler for, at området er egnet til vindmøller. Men kommunalbestyrelsen vil se positivt på konkrete ansøgninger om mindre møller. Tilladelser vil dog kun kunne opnås, hvis en række sikkerhedsmæssige, miljømæssige og visuelle krav kan opfyldes.

Kommunens elforsyning varetages af DONG Energy.

For at mindske elforbruget og dermed reducere CO₂ udledningen i kommunen undersøges muligheden for fjernkøling/ fjernvarmekøling med fjernvarme fra Vestforbrænding I/S. I første omgang undersøges området ved Lautrupparken samt Ballerup Rådhus.

Som led i en større omlægning af el-forsyningsstrukturen i hele hovedstadsområdet er alle master og luftledninger i kommunen blevet fjernet og erstattet af jordkabler på 132 eller 400 kV. Det drejer sig om 16 km. De tre større transformerstationer er bibeholdt.

REDEGØRELSE OM TRAFIKSTØJ

Trafikstøj beskrives med et beregnet støjniveau L_{den}, som er en sammenvejning af trafikstøjen i tidsperioderne dag, aften og nat.

Ballerup kommune har foretaget en kortlægning af støj fra veje og jernbaner i kommunen i 2006. Den viser, at et betydeligt antal boliger plaget af væsentlige støjgener på grund af trafikken, og det er bilerne, som er den væsentligste støjkilde.

Kortet illustrerer med forskellige farver støjniveauet i 1,5 meters højde. Støjen er vist som et døgn gennemsnit, hvor støjen om natten vægtes mere end støj om dagen.

Områder med støjniveau i mellem 70 og 75 dB(A) er lilla.
Områder med støjniveau i mellem 55 og 60 dB(A) er gule



Hovedparten af de mest støjbelastede boliger er beliggende langs de overordnede veje, hvor det er staten, som er ansvarlig for støjniveauet i omgivelserne. Langs disse veje har der i en årrække været en målrettet indsats for at støjskærme boliger.

Men figuren viser, at der også er støjproblemer langs de kommunale veje.

REDEGØRELSE OM AFFALD

Kommunen har gennem mange år tilstræbt, at affaldet håndteres miljømæssigt forsvarligt. I affaldsplanen 2010 - 2012 redegøres for den overordnede målsætning for affaldsområdet.

Ballerup kommunes mål bygger på affaldshierarkiet, som indeholder følgende prioriterede indsatser:

- Affaldsforebyggelse
- Genanvendelse
- Forbrænding med energiudnyttelse
- Deponering

Kommunen har et velfungerende system for bortskaffelse af husholdningsaffaldet, der omfatter indsamlingsordninger for dagrenovation, storskrald (kasseret indbo), haveaffald og genanvendelige materialer bl.a. aviser og ugeblade, glas og flasker, jern og metal, elektronikaffald, batterier.

Kommunen har gennem de sidste mange år udbygget de kommunale indsamlingsordninger fra husholdningerne, så flere affaldsfraktioner indsamles og sendes til genanvendelse. I de kommende år vil kommunen se om disse ordninger kan optimeres og om det er de mest hensigtsmæssige metoder der anvendes for at øge indsamlingen og dermed genanvendelsen.

I samarbejde med Vestforbrænding og interessentkommunerne igangsættes undersøgelser af forskellige målgruppers adfærd i forbindelse med forbrug og affald. Resultaterne skal gerne give vise, hvilke virkemidler der bedst sikrer den enkelte borger eller virksomhed nogle handlemuligheder for affaldsforebyggelse.

Information og vejledning skal udbygges og forbedres og der skal ske en række initiativer, som skal synliggøre affaldshåndteringen bl.a. på kommunens hjemmeside.

I den fremtidige organisering af affaldssektoren, skal kommunen fremover sikre at alle virksomheder kan aflevere affald på den kommunale genbrugsstation. Det betyder, at kommunens genbrugsstation skal udvides i de kommende år, for at kunne modtage de større mængder af affald.

Gennem Kommunens interessentskab i Vestforbrænding er der etableret forbrændingskapacitet og deponeringskapacitet på kontrolleret losseplads (AV Miljø) samt oparbejdningens kapacitet af genanvendelige materialer på private anlæg.

Gennem Kommunens medlemskab af Storkøbenhavns Modtagestation for Olie- og Kemikalieaffald - SMOKA - er der sikret en effektiv indsamling af olie- og kemikalieaffald fra industri og husholdninger. SMOKA's organisation blev taget op til overvejelse i 2008. Hvis interessentkommunerne ikke kan blive enige om en enklere organisation vil Ballerup Kommune udtræde af fællesskabet 31.12.2009 og i stedet lade Vestforbrænding overtage indsamling og videreforsendelse af affaldet til forsvarlig behandling.

REDEGØRELSE OM VIRKSOMHEDER OG MILJØKRAV

Virksomhederne i kommunen ligger hovedsageligt i områder, der er udlagt til erhvervsformål af forskellig art. I grove træk kan der for erhvervsområder skelnes mellem de områder, der er udlagt til administrationsvirksomhed (kontor, handel, service m.v.), og de områder der er udlagt til egentlig fremstillingsvirksomhed m.v.

Placering af nye virksomheder der kan give anledning til forurening skal ske på et sådant sted, at faren for forurening begrænses mest muligt. Inden for kildepladszonerne må der som udgangspunkt ikke placeres særligt grundvandstruende virksomheder eller de kan kun etableres på skærpede vilkår.

Inden for de senere år har Kommunen oplevet en stigning i antallet af administrationsvirksomheder, som primært lokaliserer sig i de nye erhvervsområder. Men der er også en tendens til, at edb-virksomheder og lignende serviceerhverv flytter ind i erhvervsområder, der er udlagt til fremstillingsvirksomhed m.v. Herved kan der let opstå nabokonflikter, idet de moderne serviceerhverv, som ikke selv belaster nærmiljøet, kan føle sig generet af fx støv og støj fra en produktionsvirksomhed eller et værksted.

Reguleringen af virksomheders miljøforhold har gennem årene udviklet sig meget fra primært at handle om fortynding (højere skorstene og "længere" kloakrør) og rensning, til i dag også at tage udgangspunkt i mulighederne for renere teknologi, begrænsning af råvarer og ressourcer, miljøstyring mv.

Virksomhedernes miljøforhold reguleres individuelt efter bestemmelserne i miljøloven og tilsynene udføres med baggrund i principperne om det differentierede miljøtilsyn.

Alt efter virksomhedens art og beliggenhed kan der stilles der krav om afstande til omgivelserne, og der fastsættes grænser for støj samt for udledning af stoffer med spildevandet og til luften. Hertil kommer krav til virksomhedernes sortering, opbevaring og bortskaffelse af affald, herunder farligt affald samt sikring mod jord- og grundvandsforurening

I miljøarbejdet lægges der i dag vægt på, at der ikke alene sker en kontrol af, om virksomhederne overholder gældende lovgivning. En god dialog med virksomheden samt information og vejledning om renere teknologi, forebyggende tiltag, miljøstyring og lignende er en væsentlig del af arbejdet med at motivere virksomhederne til at gå et skridt videre med miljøindsatsen. En indsats der er særlig nødvendig i lyset af de nationale og globale miljøproblemer.

Kommunen har i 2009 taget initiativ til etablering af klimanetværk for erhvervsvirksomheder. Dette for at imødegå problemerne med globale klimaændringer.

LOKAL TRAFIK

REDEGØRELSE OM STINETTET

Adskillelsen af de bløde trafikanter fra bilerne, er primært sket af sikkerhedsmæssige hensyn. For den sårbare trafikant giver separationen stor sikkerhed ved færdsel ad strækninger, der ellers kunne give anledning til trafikal usikkerhed. Adskillelsen har været udformet på en måde, så de bløde og de hårde trafikanter ofte har haft hver deres system. Med stier i eget tracé, og med stiunderføringer gennem tunneler, der sikrer at krydsninger sker ude af niveau, er risikoen for farlige kollisioner mindsket. Modellen har haft en stor betydning for opbyggelsen af et trafiksikkert miljø for de bløde trafikanter. Til gengæld har det betydet en del øde og svagt belyste stistrækninger, hvor folk ikke altid har været trygge ved at færdes og opholde sig uden for dagtimerne.

REDEGØRELSE OM VEJNETTET

Efter den seneste vejreform blev mange statslige landeveje overdraget til de daværende amter. Anderledes gik det imidlertid i hovedstadsregionen, hvor Vejdirektoratet som det eneste sted i landet overtog amtsvejen Frederikssundsvej fra Ring 4 mod vest i erkendelse af den manglende motorvejsbetjening i Frederikssund-fingeren.

Med strukturreformen overtog Ballerup Kommune en del amtsvejsstrækninger, nemlig: Knardrupvej, Kildedalsvej, Smørum Parkvej, Skovvej, Klausdalsbrovej, Ballerup Byvej øst for Ring 4, Skovlunde Byvej samt Ballerup Boulevard fra Ring 4 mod øst.



BYDELSBESKRIVELSER OG RAMMEBESTEMMELSER

FORSLAG TIL KOMMUNEPLAN 2009

OPBYGNING OG BEGREBER

Planloven er opbygget efter et rammestyringsprincip, hvilket betyder at planmyndigheden kan udarbejde planer med det indhold den finder relevant, så længe det ikke strider mod indholdet af de foreliggende, overordnede planer.

Kort fortalt skal kommunernes planer være i overensstemmelse med den statslige landsplanlægning og den regionale udviklingsplan.

Også kommunens egen planlægning er opbygget efter dette princip. Kommuneplanen skal fastlægge såvel en hovedstruktur for hele kommunen som rammer for lokalplanlægningen i de enkelte dele af kommunen.

Hovedstrukturen skal konkretiseres i rammebestemmelser for samtlige delområder. Således kommer rammerne til at fungere som et bindeled mellem den overordnede hovedstruktur og den mere detaljerede lokalplanlægning.

Rammebestemmelserne er retningsgivende for de fremtidige anvendelses- og byggemuligheder og sætter dermed grænser for indholdet af de lokalplaner, der efterfølgende skal udarbejdes for udvalgte delområder. Og det er på grundlag af rammerne, at det kan vurderes, hvorvidt et kommende lokalplanforslag er i overensstemmelse med kommuneplanen.

Rammebestemmelserne berører ikke umiddelbart gældende byplanvedtægter, lokalplaner og servitutter, som kun kan ændres gennem Kommunalbestyrelsens vedtagelse af nye lokalplaner.

Under menu-punktet: Lokalplaner kan man på kort se de områder som til enhver tid er omfattet af byplanvedtægter og lokalplaner - eller af et nyt forslag til lokalplan.

Rammerne giver ikke den enkelte grundejer en umiddelbar ret til at anvende og bebygge sin ejendom som anført i rammebestemmelserne. Påtænkte større udstykninger, og større bygge- og anlægsarbejder, herunder nedrivninger, bør derfor drøftes med Kommunen, da det som regel vil være nødvendigt at udarbejde en lokalplan.

Formuleringen af rammebestemmelserne er foretaget således, at den præcise regulering af arealanvendelse, bebyggelsesmuligheder og udformning af nærmiljøet kan afklares i den efterfølgende lokalplanlægning, men med fastholdelse af principperne i kommuneplanens hovedstruktur.

De steder, hvor der ikke gælder mere detaljerede bestemmelser i kraft af lokalplaner eller lignende, kan kommuneplanens rammebestemmelser anvendes som administrationsgrundlag i forbindelse med afgørelser om arealers anvendelse og udnyttelse.

Rammedelens opbygning

Kommuneplanens rammer for lokalplanlægningen omfatter dels nogle generelle bestemmelser, der gælder overalt i kommunen, dels bestemmelser for de enkelte delområder.

Kommunen er af praktiske årsager opdelt i 10 bydele, som vist på oversigtskortet forrest. Hver bydel har et nummer, der indgår i områdebetegnelsen som det første ciffer.

- 1 = Måløv**
- 2 = Egebjerg**
- 3 = Ballerup Midt**
- 4 = Ballerup Syd**
- 5 = Skovlunde**
- 6 = Lautrupgård**
- 7 = Kildedal**
- 8 = Måløvkilen**
- 9 = Ågerup**
- 10 = Harrestrup**

Bydelene er yderligere opdelt i enkeltområder efter den eksisterende og/eller fremtidige anvendelse og bebyggelsens art, som det vil fremgå af de oversigtskort, der vises i indledningen af hvert bydelsafsnit.

Ved afgrænsningen af enkeltområderne er der tilstræbt en opdeling med nogenlunde ensartet anvendelse og bebyggelse indenfor hvert område. Grænserne følger som regel ejendomsskel, ligesom trafikvejene er med til at adskille områderne.

Opdelingen i enkeltområder sker i kategorier efter den overvejende anvendelse. Hver anvendelseskategori har et bogstav som indgår i områdebetegnelsen:

- B = Boligformål.**
- C = Centerformål.**
- D = Offentlige formål.**
- E = Erhvervsformål.**
- F = Fritidsformål.**

Hvis der er flere områder indenfor samme kategori i bydelen, nummereres disse fortløbende. Er et enkeltområde således betegnet 5.B.12, betyder 5tallet at området er beliggende i bydel 5: Skovlunde. B'et betyder, at det drejer sig om boligområde, og det sidste nummer 12 at det er det tolvte af en række boligområder indenfor denne bydel.

Rammebestemmelserne for de enkelte områder er bygget op over nedenstående emnefortegnelse:

- * zoneforhold og fredningsforhold.
- * anvendelsesmuligheder.
- * udstykningsforhold.
- * udnyttelsesmuligheder, bebyggelsestæthed og -højder, bebyggelsesart og boligantal.
- * bebyggelsens placering og udformning.
- * adgangs- og parkeringsforhold.
- * friarealers indretning, beplantning og terrænforhold.
- * særlige hensyn til omgivelserne, naturbeskyttelsesforhold, miljøforhold.
- * andre forhold.

Omfanget og indholdet af bestemmelserne kan variere fra område til område.

Bydelsbeskrivelser og planintentioner

Hvert bydelsafsnit indledes med en kort, beskrivende tekst om Kommunalbestyrelsens intentioner med planlægningen for den pågældende del af kommunen.

Ved valg af bydel under menu-punktet: Bydele vises et oversigtskort, der detaljerer den sammenfattende hovedstruktur.

Ved valg af bydel under menu-punktet: Rammer vises et oversigtskort med den inddeling i enkeltområder, der svarer til rammebestemmelsernes tekstafsnit.

Definition af nogle anvendte begreber og områdetyper

I de efterfølgende afsnit gives en ordforklaring på en række af de begreber og områdebetegnelser, som optræder i rammebestemmelserne.

OM BOLIGER (B)

I de enkeltområder der er udlagt som boligområder, fastlægges anvendelsen til boligformål med nærmere angivelse af hvilke boligtyper, der kan etableres. Der skelnes først og fremmest mellem haveboliger og etageboliger.

Ved haveboliger forstås forskellige former for lav boligbebyggelse, hvor den enkelte bolig som hovedregel har adgang til et udeopholdsareal i have. De to mest almindelige typer havebolig er parcelhuse og tæt-lav boligbebyggelse.

Ved parcelhuse forstås beboelsesbygninger i 1 - 1 ½ etage (dvs. eventuelt med udnyttet tagetage) med maksimalt 2 boliger til helårsbeboelse, herunder dobbelthuse og to-familiehuse, hver med egen have.

Ved fritliggende parcelhuse forstås her beboelsesbygninger med kun een havebolig til helårsbeboelse.

Ved tæt-lav boliger forstås beboelsesbygninger i 1 - 2 etager, hver indeholdende en havebolig til helårsbeboelse, som er helt eller delvis sammenbygget med flere bygninger af tilsvarende art. Bebyggelsen kan fx have form af række-, klynge-, eller gårdhavehuse.

Ved etageboliger forstås beboelsesbygninger i 2 eller flere etager, med 3 eller flere boliger til helårsbeboelse med såvel lodret som vandret opdeling i boligheder.

Integrerede bykvarterer er nyere boligområder med en bevidst bred sammensætning af boligtyper og med integration af en række andre byfunktioner som småerhverv, butikker og institutioner.

OM CENTRE (C)

I kommuneplanens hovedstruktur er der angivet tre niveauer af centre: Bymidter, bydelscentre og lokalcentre.

Ballerup Bymidte er kommunens hovedcenter, der har et opland som strækker sig ud over kommunegrænsen. Centrene i Måløv og Skovlunde bymidter betjener primært den pågældende bydel. Ligesom bymidterne er de tre bydelscentre beliggende i særligt udskilte enkeltområder, der er fastlagt til centerformål. Heriblandt det særlige bydelscenter på Lautrupgård, som udover detailhandel rummer bebyggelse til hotel og anden erhvervsservice. De mindre lokalcentre indgår derimod typisk i enkeltområder, der er fastlagt til boligformål.

Centerområder er ikke alene forbeholdt butikker. Anvendelsesbestemmelsen til centerformål omfatter, udover detailhandel, en række byfunktioner som man normalt finder i et centralt byområde med blandet bebyggelse. Ud over boliger vil det typisk være kundeorienterede

håndværk og mindre reparationsvirksomhed, kontor- og serviceerhverv samt offentlige formål som kulturaktiviteter, institutioner og trafik anlæg.

Begrebet detailhandel omfatter dels dagligvarehandel (som varehus, supermarked, discountbutik, bager, slagter, grønthandel og kiosk m.v.) dels udvalgsvarerhandel (som beklædning, skotøj, bøger, radio, møbler, isenkram m.v.).

Begrebet kundeorienteret håndværk omfatter den håndværksprægede detailhandel (som renseri, frisør m.v.), mens serviceerhverv dækker et bredt udsnit af publikumsorienterede og detailhandelslignende funktioner (som apotek, klinik, pengeinstitut, liberale erhverv, restaurant m.v.).

I Ballerup Kommunes planlægning har vi tidligere opereret med begrebet "særlig udvalgsvarerhandel", der omfattede visse former for udvalgsvarerforretninger, som handler med store og ofte uhåndterlige varer og produkter. Sådanne forretninger hører derfor dårligt hjemme i centerområderne, men kan med fordel tillades indpasset i erhvervsområder.

De særlige typer af såkaldt "pladskrævende varer", som i henhold til planloven i dag kan tillades placeret i erhvervsområder, omfatter alene handel med biler, lystbåde, campingvogne, planter, havebrugsvarer, tømmer, byggematerialer, grus, sten- og betonvarer samt – i visse situationer – også møbler. Der er fastsat begrænsning for størrelsen af byggemarkeders isenkram-afdelinger. Det skal bemærkes, at boligudstyr såsom hvidevarer og tæpper samt beklædning, elektronik og legetøj ikke er omfattet af bestemmelsen. Eksisterende lovlig anvendelse vil kunne opretholdes.

OM OFFENTLIGE FORMÅL (D)

Ved offentlige formål skal udover kommunale, regionale og statslige aktiviteter tillige forstås private, selvejende eller almennyttige aktiviteter, som ved deres funktion svarer til offentligt ejet og drevet virksomhed, fx en børne-, pleje- eller uddannelsesinstitution.

OM ERHVERV (E)

I de enkeltområder der er udlagt som erhvervsområder, fastlægges anvendelsen til erhvervsformål med angivelse af hvilke typer erhvervsvirksomhed, der kan etableres. Der skelnes først og fremmest mellem fremstillingsvirksomhed m.v. og administrationsvirksomhed m.v.

Udover hovedkategorien: fremstilling eller administration, angives en retningsgivende størrelsesorden samt en fortegnelse over de hovederhverv og -brancher, til hvilke der kan opføres eller indrettes bebyggelse (herunder industri, håndværk, bygge- og anlæg, engroshandel, transport, forretningsservice, tjenesteydelser m.v.). Kategorierne baserer sig på systematikken i Danmarks Statistiks erhvervsregister.

Som regel vil det desuden være angivet, hvilke yderligere erhvervmæssige funktioner der kan tillades indpasset i tilknytning til virksomheder, som opfylder hovedanvendelsesbestemmelsen. Af rammerne fremgår således ingen bestemmelser om bebyggelsesformer og lokaliteter (fabrik, værksted, hal, lager, kontor, butik m.v.).

OM FRITID OG GRØNNE OMRÅDER (F)

I de enkeltområder, der er udlagt til fritidsområder, fastlægges anvendelsen til henholdsvis fritidsformål eller landskabsområde. For landskabsområdernes vedkommende skelnes der mellem tre typer: Landskabsområde til støtte for friluftslivet, landskabsområde med dyrkningsinteresser eller landskabsområde med bevarings- og beskyttelsesinteresser. Valget er udtryk for en konkret interesseafvejning det pågældende sted.

Områderne til fritidsformål omfatter de mest intensivt benyttede arealer (bypark, idrætsanlæg samt koloni- og nyttehaver), på hvilke der sædvanligvis kan opføres bebyggelse og etableres anlæg.

Landskabsområder til støtte for friluftslivet omfatter arealer, som kan benyttes mere ekstensivt til fritidsaktiviteter, som sædvanligvis ikke forudsætter bebyggelse eller større anlæg. Der lægges her vægt på offentlighedens adgang i samspil med hensynet til naturværdier (spadsereture, ophold, leg og spil).

Landskabsområder med dyrkningsinteresser omfatter de arealer, hvor en jordbrugsmæssig dyrkning kan kombineres med offentlighedens adgang, samt anvendelse til fritidsaktiviteter der ikke forudsætter bebyggelse eller anlæg.

Indpasningen af fritidsaktiviteterne skal underordnes hensynet til arealernes dyrkning. Der kan fastsættes driftsfrskrifter og bestemmelser om anvendelse af eksisterende, lovlig bebyggelse samt om beskyttelse og pleje af landskabelige værdier.

Landskabsområder med bevarings- og beskyttelsesinteresser omfatter de arealer, hvor der skal tages særlige hensyn til landskab, plante- og dyreliv. En eventuel dyrkning må derfor, ligesom offentlighedens adgang og anvendelsen til fritidsformål, underordne sig disse hensyn.

GENERELLE RAMMEBESTEMMELSER

Planlægningen må ikke stride mod forhold, som er fastlagt i kommuneplanens hovedstruktur eller i den overordnede planlægning.

Rammebestemmelserne for enkeltområderne er at betragte som de maksimale rammer. Kommunalbestyrelsen vil derfor kunne fastlægge skærpede bestemmelser i lokalplanlægningen.

Ved udarbejdelse af lokalplaner gælder følgende generelle rammebestemmelser:

Affald

Der kan fastsættes bestemmelser om bebyggelsens disponering og indretning, som muliggør en hensigtsmæssig håndtering af affald. Der skal i stigende grad tages højde for plads til den til enhver tid krævede kildesortering.

Uanset de for enkeltområderne angivne bestemmelser, kan der fastsættes bestemmelser om indpasning af fælles containerpladser og lokale genbrugsstationer m.v.

Antennemaster og synligt sendeudstyr

Kommunalbestyrelsens grundlag for at behandle sager om tilladelse til antennemaster og synligt sendeudstyr er som hovedregel følgende retningslinier:

Synligt sendeudstyr skal som udgangspunkt opsættes på eksisterende master, konstruktioner eller bygninger. For at begrænse antallet af master skal det tilstræbes, at masterne anvendes af flere operatører.

Ved opsætning af nye master, skal placeringen indpasses i omgivelserne og være så lidt synlige som muligt. Mastehøjden skal afstemmes efter de omkringliggende bygningers skala (højde og udstrækning).

Udformningen af masterne skal tilpasses omgivelserne, og der kan stilles krav til afskærmende beplantning og krav til arkitekturen og farvevalg m.m. på supplerende bygninger el-skabe og lign.

Det skal generelt tilstræbes, at nye sendemaster og nyt sendeudstyr opsættes i kommunens erhvervsområder.

Der er generelt forbud mod opsætning af master og synligt sendeudstyr i kommunens bevaringsværdige bymiljøer, herunder landsbyerne: Gl. Skovlunde (5.B6), Pederstrup (4.B1 og 4.B2), Harrestrup (10.B1) og Ågerup (9.B1).

Det åbne land skal som hovedregel friholdes for nye anlæg, herunder sendemaster og synligt sendeudstyr, som kan medføre væsentlige miljøgener, der forringer den visuelle landskabs- og naturoplevelse.

Der er generelt forbud mod opsætning af master og synligt sendeudstyr i by- og naturparkerne for at beskytte disse områders karakter og særpræg. Der kan dog forekomme afgrænsede arealer indenfor disse lokaliteter, hvor det sammenholdt med andre hensyn kan være mere hensigtsmæssigt at tillade opsætning af sendemaster og synligt sendeudstyr.

Bade- og bådebroer og terrasser.

Kommunalbestyrelsen kan i særlige tilfælde give tilladelse til opsætning af bade- og bådebroer samt terrasser ved søer. Der bliver foretaget konkret, individuel behandling af hver enkelt ansøgning, hvor særlige forhold kan komme i betragtning.

Kommunalbestyrelsens grundlag for at behandle sådanne sager er som hovedregel følgende:

Retningslinier for opsætning af broer:

Der må i forbindelse med opsætning af broen ikke foretages udgravning eller opfyldning af bredzonearealet.

Broen må etableres for at fastholde en båd og til badning.

Broen må højst være 1,2 m bred og skal have en enkel udformning uden knæk eller brohoved. Der må ikke placeres borde/bænke, flagstænger, parasoller, rækværk eller andet på broen.

Broen må kun anlægges ud til udkanten af rørsumpen, maks. længde er dog 4 m.

Bropillerne skal være runde træpæle og brodækket skal være af træ. Broen skal udformes med et harmonisk forhold mellem bropiller og brodække. Broen må ikke males. Det anvendte træ kan være imprægneret træ, såfremt det er miljøgodkendt til anvendelse i vand.

Der skal være fri passage under broen. Bropillerne må derfor ikke beklædes (der må ikke monteres skørt). Dog kan tillades et enkelt bræt til at lægge en båd imod.

Vinkelret ud for broen må opsættes 2 fortøjningspæle.

Der må opsættes en badetrappe. Trappen skal tilpasses så den fremtræder harmonisk i forhold til broens øvrige udformning.

Hvis der er flere broer i søen, skal broen opstilles vinkelret på søbredden – med mindre broerne i umiddelbar nærhed er vinklede i forhold til søbredden, da skal broerne af æstetiske grunde opstilles så de fremstår parallelle.

Retningslinier for terrasser:

Terrasser må ikke anlægges på den yderste søbred, der er omfattet af Naturbeskyttelseslovens § 3.

Retningslinier for reovering af eksisterende broer og terrasser:

Ved omfattende reoveringer af eksisterende broer og terrasser vil der blive stillet krav om, at de nye krav til udformning overholdes.

Beplantning.

Med henblik på at styrke det grønne præg i bybilledet, ikke mindst langs trafikvejene, kan der fastsættes bestemmelser om etablering og opretholdelse af ensartet hegning og beplantning.

Tilsvarende kan der, som led i beskyttelse af kulturarven, fastsættes bestemmelser om bevaring af levende hegn i det åbne land og af karakteristisk beplantning i landsbyer og andre bevaringsværdige bymiljøer.

Bevaringsværdier

Uanset de for enkeltområderne angivne bestemmelser om bebyggelsens placering og udformning samt friarealers indretning og beplantning kan der fastsættes bestemmelser om, at der kun efter nærmere tilladelse må ske ændringer af bygninger, bymiljøer eller andre forhold i øvrigt, herunder terræn, vådområder og beplantning, som efter Kommunalbestyrelsens skøn er af væsentlig bevaringsmæssig interesse.

Bevægelseshæmmede

Adgangsarealer, friarealer og fodgængerarealer i øvrigt skal udformes, så de i videst muligt omfang kan benyttes af personer med nedsat bevægelses- og orienteringsevne.

Boliger i erhvervsområder

Af hensyn til virksomhedernes miljøkrav kan der som hovedregel ikke tillades opførelse eller indretning af boliger eller anden forureningsfølsom arealanvendelse i erhvervsområder forbeholdt større fremstillingsvirksomhed.

I områder der er udlagt til mindre fremstillingserhverv eller til administrative erhverv kan der derimod fastsættes bestemmelser om tilladelse til indpasning af boliger eller anden tilsvarende forureningsfølsom arealanvendelse. Det vil være en forudsætning herfor, at virksomhedernes miljøvilkår afstemmes efter denne arealanvendelse.

Byggelinier

Omkring større veje kan der være pålagt byggelinier med henblik på at sikre det fornødne areal til fremtidige vejudvidelser.

Der ud over kan der af hensyn til bybilledet fastsættes bestemmelser om bebyggelsens placering i forhold til omgivelserne, herunder bindende facadelinier og æstetisk begrundede byggelinier i øvrigt.

Deklarationer og servitutter

I bæltet omkring større tekniske anlæg, herunder spildevands-, naturgas-, fjernvarme- og højspændingsledninger samt sporanlæg, er der ved deklarerationer pålagt forskellige begrænsninger.

På den enkelte ejendom kan der således være tinglyst bestemmelser om begrænsninger i arealanvendelsen eller andre rådighedsindskrænkninger.

Detailhandel

Efter planloven og landsplandirektivet om detailhandelen i hovedstadsområdet er der fastlagt bestemmelser om det samlede bruttoetageareal i de forskellige centertyper, herunder bymidter, bydelscentre og lokalcentre. Tilsvarende er der fastlagt bestemmelser om den maksimale størrelse for henholdsvis dagligvarebutikker og udvalgsvarebutikker.

Kommunalbestyrelsen fastsætter selv grænsen for forretninger, der alene forhandler pladskrævende varer. Bestemmelserne er beskrevet i kommuneplanens hovedstruktur.

I modsætning til bymidter og bydelscentre er kommunens lokalcentre ikke udskilt som særlige enkeltområder til centerformål, men indgår som en integreret del af det boligområde, de primært betjener.

Uanset bestemmelserne for det pågældende boligområde kan der for sådanne lokalcentre fastsættes bestemmelser om tilladelse til etablering af butikker med et maksimalt bruttoetageareal på 1.000 m² for dagligvarebutikker og 250 m² for udvalgsvarebutikker.

Der kan endvidere fastsættes bestemmelser om tilladelse til etablering af butikker og serviceerhverv, hver med et maksimalt bruttoetageareal på 200 m² i områder udenfor bymidter, bydelscentre og lokalcentre, herunder småbutikker i boligområder, kolonihaveforeninger og servicebutikker ved S-stationer og benzintankstationer.

I erhvervsområder kan der desuden, i forbindelse med fremstillings- og serviceerhverv og i begrænset omfang, tillades detailsalg af virksomhedens egne produkter. Størrelsen af sådanne butiksenheder må ikke overstige 200 m².

Energiforbrug

Nye bygninger, offentlige som private, skal opføres som lavenergibygninger klasse 1. Begrebet lavenergibygning er defineret i det til enhver tid gældende bygningsreglement, for tiden BR08.

Til varmforsyning skal bygninger, hvor det er muligt, tilsluttes kollektiv varmforsyning (fjernvarme eller naturgas). Der kan gives dispensation til bygninger, som har et energiforbrug til opvarmning, ventilation mv. på max. 15 kWh/m².

Derudover kan der i alle bebyggelser suppleres med vedvarende varmekilder, som f.eks. jord- og/eller solvarmeanlæg.

Erhverv i boligområder

I enkeltområder til boligformål kan det tillades, at der i forbindelse med den enkelte bolig drives sådan erhvervsvirksomhed, som almindeligvis udføres i beboelsesområder, når denne ikke ved støj, trafik eller andre gener er til ulempe for de omkringboende.

Ved en erhvervsvirksomhed i en beboelsesbygning forstås en virksomhed, som er indrettet i en bolig, der beboes som helårsbolig af virksomhedens indehaver. Den andel der benyttes til erhvervsformål må højst udgøre en tredjedel af bruttoetagearealet for den pågældende bolig. I stationsnære boligområder må den andel der kan benyttes til erhvervsformål dog udgøre op til halvdelen af bruttoetagearealet.

Etageantal og bebyggelsesprocent

Når intet andet er nævnt, kan der, uanset de bestemmelser, der er fastsat for det pågældende enkeltområde med hensyn til udnyttelse og udformning, indpasses supplerende bebyggelse til bolig- og/eller erhvervsformål samt institutioner. Der kan i så tilfælde, efter lokalplanlægning herom, tillades en bebyggelsesprocent på op til 5 mere, og et etageantal på yderligere 1, end det generelt angivne.

Tilsvarende bestemmelse kan tages i anvendelse med henblik på at fremhæve en bestemt lokalitet ved hjælp af et særligt bebyggelsesmæssigt eller arkitektonisk udtryk.

Der kan fastsættes bestemmelser om mulighed for delvis frilæggelse af underetage med henblik på udnyttelse af naturligt eller reguleret terræn.

I bolig- og centerområder skal bebyggelse opføres efter en samlet plan, der tilgodeser de hensyn der skal tages ved byomdannelse og fortætning, som omtalt i hovedstrukturens kapitel om Boliger.

Inden for boligområder som i princippet er fuldt udbyggede, kan Kommunalbestyrelsen tillade, at der opføres mindre fællesanlæg til brug for beboerne og/eller ejendommens drift.

Hvor rammerne bestemmer, at bebyggelse ikke må være mere end 1½ etage anvendes følgende definitioner af ½ etage:

½ etage er indrettet under et saddeltag, som er symmetrisk omkring husets midterlinie. Trimpelhøjden må være højst 1 m, og den samlede længde af kviste må i hver tagflade for sig ikke være større end tagfladens halve længde.

Friarealer, legepladser m.v.

Uanset de for enkeltområderne fastsatte bestemmelser om anvendelse og udnyttelse kan der indpasses fælles friarealer, herunder legepladser, opholdsarealer og andre grønne anlæg, til betjening af bydelen og i overensstemmelse med områdets funktion.

Grundvandsbeskyttelse

Retningslinier for grundvandsbeskyttelse bliver fastlagt i den statslige vandplan, som forventes at blive vedtaget ved udgangen af 2009. Indtil da gælder retningslinier i Regionplan 2005 for grundvandsbeskyttelse.

Haveboligområder

Med bygningsreglementet BR08 er der fastlagt nye beregningsregler for udnyttelsen af ejendomme til haveboliger. Trods dette er de hidtil gældende bebyggelsesprocenter for enkeltområder til åben, lav boligbebyggelse opretholdt i denne kommuneplan. I kommende lokalplaner vil der kunne optages bestemmelser baseret på bygningsreglementets beregningsmodel.

Uanset de for enkeltområderne fastsatte bestemmelser om udnyttelse kan der, ved indpasning af tæt-lav boligbebyggelse, tillades en bebyggelsesprocent på op til 35. Bebyggelsen kan opføres i 2 etager.

Grunde kan udstykkes med en størrelse mindre end 700 kvm. Der kan placeres flere boliger på hver parcel.

Højdebestemmelser

Uanset de for enkeltområderne angivne bestemmelser kan der fastsættes bestemmelser om højder for enkelte bygningsdele, der er nødvendige af hensyn til bebyggelsens anvendelse, f.eks. kirketårne, antennemaster, skorstene, ventilationsanlæg og varmecentraler m.v.

Kultur og forlystelser

I de særlige kultur- og forlystelsesområder er det tilladt at opføre eller indrette lokaler til alle former for kultur- og forlystelsesaktiviteter.

Uden for de særlige kultur- og forlystelsesområder er det alene tilladt at opføre eller indrette lokaler til følgende aktiviteter: biblioteker; kirker, menighedslokaler og andre religiøse aktiviteter; museer og udstillingslokaler; kultur- og medborgerhuse; biografer; teatre, samt underholdnings- og musiksteder; beværtninger og spisesteder, herunder cafeer og restauranter; selskabslokaler; internetcafeer (spil uden gevinstmulighed); sportsfaciliteter samt foreningslokaler (til ikke-kommercielle formål).

Det er derimod ikke tilladt at opføre eller indrette lokaler til andre kultur- og forlystelsesaktiviteter uden for de særlige kultur- og forlystelsesområder. I tilknytning til restaurant med alkoholbevilling må der dog opstilles op til tre gevinstgivende spilleautomater. Desuden kan der i forbindelse med andre aktiviteter forhandles Tips og Lotto.

Materialer og udformning af bebyggelse

Uanset de for enkeltområderne angivne bestemmelser kan der fastsættes bestemmelser om at bebyggelse og facader skal udformes under hensyntagen til områdets arkitektoniske særpræg, herunder bestemmelser om at eventuelle ændringer ved ombygning skal tilpasses den eksisterende bebyggelse.

Der kan fastsættes bestemmelser om, at der ved opførelse, ud- eller ombygning af bebyggelse skal anvendes bestemte materialer til facader, tag m.m. samt at de pågældende bygningsdele skal fremstå i bestemte farver. Der kan samtidig fastsættes bestemmelser om, at der ved opførelse af bebyggelse og etablering af anlæg ikke må anvendes materialer, der skæmmer omgivelserne. I bevaringsværdige bymiljøer kan der fastsættes skærpede krav mod brugen af bestemte materialer, herunder store glaspartier, glaserede tagbelægnings og lignende.

Der kan fastsættes bestemmelser om inddækning af altaner og opsætning af baldakiner, markiser og andre bygningsdele samt om belysning på facader.

Miljøkonsekvenszoner

Af miljømæssige årsager kan der i zoner omkring visse anlæg fastsættes særlige bestemmelser af betydning for arealanvendelsen.

Natur- og miljøbaser

Uanset bestemmelserne for det enkelte landskabsområde kan der i tilknytning til et skole- eller institutionsdistrikt etableres natur- og miljøbaser bestående af et shelter med tilhørende depot og bålsted.

Naturbeskyttelse

Søer, hvis areal er over 100 m², er omfattet af Naturbeskyttelsesloven. Dette indebærer, at der ikke må foretages ændringer i deres tilstand.

Såvel vandfladen og søbredden samt vandløb, moser, enge, overdrev og andre naturtyper er omfattet af beskyttelsen.

Der kan fastsættes bestemmelser om regulering eller ophævelse af de beskyttelseslinier, gælder omkring skove, moser, søer, vandløb og fortidsminder m.m.

Offentlige formål

Uanset de for enkeltområderne fastsatte bestemmelser om udnyttelse kan der ved indpasning af offentlige formål i bolig- og erhvervsområder tillades en bebyggelsesprocent på indtil 40.

Oplag, udstilling, reklamering m.v.

Der kan fastsættes bestemmelser om udendørs oplag, udstilling, reklamering m.v. Se desuden den generelle rammebestemmelse om Skiltning.

Af hensyn til bybilledet skal der ved udendørs oplag og udstillinger holdes en passende orden, under hensyntagen til omgivelserne.

Brugen af udendørs reklamering, herunder flytbare sandwichskilte og lignende, skal begrænses.

Når intet andet er nævnt, må vej- og stiarealer ikke, hverken varigt eller midlertidigt, anvendes til opstilling af udstillinger eller reklameskilte. Kommunalbestyrelsen kan dog i særlige tilfælde tillade midlertidig reklamering for enkeltstående, tidsbegrænsede arrangementer og begivenheder.

Opsætning af permanente reklameflader, herunder faste pladser til tilbudsreklamer, billboards, læskærme og lignende forudsætter under alle omstændigheder Kommunalbestyrelsens særlige godkendelse.

Parkering

Der skal fastsættes bestemmelser om parkering efter følgende retningslinier:

Der skal på hver parcel til enhver tid forefindes det nødvendige antal parkeringspladser til dækning af ejendommens behov.

Der kan fastsættes bestemmelser om dækning af parkeringsbehovet ved fælles parkering efter en samlet plan for et større område.

Når intet andet er nævnt, skal der i boligområder udlægges areal til 2 p-pladser pr. bolig. Ved opførelse eller indretning af bebyggelse til særlige boligformer kan Kommunalbestyrelsen tillade, at der fastsættes et reduceret krav til parkeringsdækningen.

Ved mulighed for fælles udnyttelse af parkeringspladser i blandede byområder kan Kommunalbestyrelsen tillade, at der fastsættes et reduceret krav til dækningen.

Når intet andet er nævnt, skal der i centerområder udlægges areal til 1 p-plads pr. 20 kvm bruttoetageareal til detailhandel og servicepræget erhverv, 1 p-plads pr. 50 kvm bruttoetageareal til øvrige erhverv og 1 p-plads pr. bolig.

Når intet andet er nævnt, skal der i erhvervsområder udlægges areal til 1 p-plads pr. 30 kvm bruttoetageareal til administrationsvirksomhed, servicepræget erhverv, institution m.v. og 1 p-plads pr. 50 kvm bruttoetageareal til fremstillingsvirksomhed m.v.

I erhvervsområder, hvor erhvervstyper med en mere intensiv arealanvendelse tillades indpasset, kan Kommunalbestyrelsen fastsætte skærpede krav til dækningen.

Når intet andet er nævnt, skal der i erhvervsområder, hvor handel med pladskrævende varer mv. tillades, udlægges areal til 1 p-plads pr. 50 kvm bruttoetageareal til kundeorienteret handelsvirksomhed m.v.

For bebyggelser opført efter en samlet plan kan Kommunalbestyrelsen tillade, at der for visse fællesfunktioner fastsættes et reduceret krav til parkeringsdækningen.

For bebyggelser der efter særlig tilladelse indpasses i områder, som principielt er forbeholdt andre virksomhedstyper, kan Kommunalbestyrelsen fastsætte skærpede krav.

Når intet andet er nævnt må natparkering af lastbiler og større varevogne, med en totalvægt på over 3500 kg, ikke finde sted i boligområder. Der kan fastsættes bestemmelser om indretning af særlige pladser til dette formål.

Der kan fastsættes bestemmelser om parkering af uindregistrerede biler, campingvogne, trailere samt vinteroplæg af mindre lystbåde m.v.

Regnvand

For at undgå unødigt belastning af kloaknettet må regnvand som hovedregel ikke afledes til det offentlige regnvandssystem.

Der skal i overensstemmelse med Kommunens spildevandsplan fastsættes bestemmelser om nedsivning og/eller opsamling af overfladevand. Der kan fastsættes bestemmelser om befæstede arealers omfang.

Regnvand fra tagflader og lignende skal, efter Kommunalbestyrelsens nærmere tilladelse, nedsives lokalt eller opsamles med henblik på genanvendelse, f.eks. til toiletskyl, tøjvask, havevanding og lignende.

I haveboligområder skal alt overfladevand inden for den enkelte parcel, herunder tagvand, drænvand, overfladevand fra befæstede arealer mv., efter Kommunalbestyrelsens nærmere tilladelse, nedsives på egen grund eller opsamles med henblik på genanvendelse. Kommunalbestyrelsen kan tillade etablering af fællesløsninger omfattende flere ejendomme.

I øvrige områder skal overfladevand fra interne veje- og parkeringspladser, efter forudgående rensning (f.eks. olieudskiller og sandfang), og efter Kommunalbestyrelsens nærmere tilladelse, enten nedsives lokalt eller afledes til recipient, eventuelt via lokalt regnvandsbassin.

Skiltning generelt

Der kan fastsættes bestemmelser om skiltning m.v. Se desuden Oplag, udstilling og reklamering m.v.

Af hensyn til bybilledet skal skiltes placering, udformning og størrelse tage hensyn til omgivelserne. Facadeskilte skal som hovedregel underordne sig bygningens fagdeling og facadeopdeling.

Lysskilte skal være udformet således, at blænding undgås. Kun bogstaver og logoer/symboler må fremstå lysende. Skilte kan være indirekte belyst eller belyst af projektører, men skal være udformet så blænding og refleksion undgås.

Som hovedregel må der alene skiltes på den ejendom hvorfra erhvervet, eller den aktivitet skiltningen omhandler, udøves. Individuel skiltning for den enkelte virksomhed må ikke ske på fremmed grund.

Skiltning i boligområder

I boligområder kan der, hvor intet andet er nævnt, på den enkelte bygning hvorfra der udøves erhverv eller anden kundeorienteret aktivitet, placeres eet skilt på facaden samt opstilles eet fritstående skilt med en højde på op til 2,5 m. Skiltefladens størrelse må ikke overstige 0,5 kvm.

Fritstående skilte skal placeres ved ejendommens skel mod vej, således at dets eventuelle udhæng ikke overskrider vejskellet.

Skiltning i centerområder

I centerområder kan der, hvor intet andet er nævnt, placeres eet skilt pr. virksomhed på bygningens facade mod vej samt eet skilt pr. virksomhed ved indgangen.

Den nærmere placering og udformning af skilte skal følge principperne i den vejledning om facader og skilte, Kommunalbestyrelsen har vedtaget i forbindelse med Lokalplan nr. 071 for Ballerup Bymidte.

Skiltning i erhvervsområder

I erhvervsområder kan der, efter en af Kommunalbestyrelsen godkendt samlet model for det pågældende område, opstilles ensartede henvisningsskilte på udvalgte steder ved områdets adgangsveje.

Fælles henvisningsskilte må kun indeholde firmanavne og -logoer. Skiltene må ikke indeholde reklame for enkeltprodukter, og må ikke udformes som lysskilte.

Rummer en erhvervsejendom flere virksomheder, kan der efter Kommunalbestyrelsens godkendelse opstilles et fælles henvisningsskilt med angivelse af samtlige virksomheder på ejendommen.

Henvisningsskilte skal placeres på terræn ved ejendommens indkørsel, eller ved den adgang, port eller passage, som leder til virksomhedens hovedadgang.

Størrelsen af sådanne henvisningsskilte skal afpasses efter omgivelserne, men højden og bredden må ikke overstige 1,2 m.

I erhvervsområder kan der, hvor intet andet er nævnt, placeres eet skilt pr. virksomhed på bygningens facade mod vej samt eet skilt pr. virksomhed på bygningens facade ved bygningens indgangsparti.

Facadeskilte må ikke virke dominerende og skal afstemmes efter bygningens udseende. Hvor intet andet er nævnt må højden ikke overstige 1 m.

Brugen af fritstående skilte skal begrænses. Hvor intet andet er nævnt kan der dog på den enkelte ejendom i erhvervsområder forbeholdt større virksomheder opstilles indtil 2 fritstående skilte, mens der i områder forbeholdt mindre og mellemstore virksomheder kan opstilles 1 skilt.

Fritstående skilte kan udføres på traditionel vis, d.v.s. anbragt på standere, galger og lignende eller som monolitter.

Fritstående skilte kan, efter vejmyndighedens tilladelse, undtagelsesvis placeres mellem vejskel og en eventuel byggelinie mod vej.

Der kan under hensyntagen til eventuelle beplantningsbælter og lignende fastsættes særlige bestemmelser om fritstående skiltets placering og udformning.

Når intet andet er nævnt må skiltets højde, i områder forbeholdt større virksomheder ikke overstige 6 m, og i områder forbeholdt mindre og mellemstore virksomheder ikke overstige 3 m.

Når intet andet er nævnt må skiltets bredde, i områder forbeholdt større virksomheder ikke overstige 1,8 m, og i områder forbeholdt mindre og mellemstore virksomheder ikke overstige 1,2 m.

Som alternativ til fritstående skilte kan der på den enkelte ejendom tillades opstilling af et tilsvarende antal flagborge, hver med indtil 3 flagstænger.

Der må ikke mellem flagstænger, eller mellem master til fritstående skilte i øvrigt, ophænges reklame-bannere og lignende.

Tekniske anlæg

Placering af master til sirener, antenner, radiokædeforbindelser, mobiltelefoni mv.: Se Antennemaster og synligt sendeudstyr.

Uanset de for enkeltområderne angivne bestemmelser om arealernes anvendelse og bebyggelsens udformning kan der etableres forsyningsnet, herunder net til energi-, vand- og varmforsyning, samt til telekommunikation og mindre forsyningsanlæg, herunder transformerstationer og antennemaster m.v., som er nødvendige for områdernes og kommunens betjening med tekniske anlæg.

Placeringen og udformningen af tekniske anlæg, herunder regnvandsbassiner, skråningsanlæg og lignende terrænreguleringer, skal være tilpasset den bymæssige henholdsvis landskabelige sammenhæng, og i øvrigt ske under hensyntagen til området's karakter.

Tekniske anlæg skal, af hensyn til bybilledet, så vidt muligt integreres i den pågældende bebyggelse.

Forsyningskabe og lignende mindre anlæg skal, under hensyntagen til deres tilgængelighed, så vidt muligt placeres samlet. Hvis anlæg undtagelsesvis må placeres frit, skal deres ydre afstemmes efter omgivelserne.

Der kan etableres varslings sirener og master til radiokædeforbindelser og andre radioanlæg, herunder sendemaster for mobiltelefoni.

Der kan opsættes parabolantener og lignende modtageanlæg, men der kan fastsættes bestemmelser om de nærmere vilkår for placeringen heraf på terræn eller bebyggelse således at opsætningen ikke virker skæmmende.

Terrænregulering

Når intet andet er nævnt kan mindre, lokale terrænreguleringer, der ikke overstiger +/- 0,5 m, foretages uden særlig tilladelse. Større reguleringer forudsætter Kommunalbestyrelsens godkendelse.

Trafik

Langs overordnede trafikveje gælder de til enhver tid af vejbestyrelserne fastsatte vejudvidelses- og byggelinier.

Der kan fastsættes bestemmelser om særlig anvendelse af ejendomme langs trafikvejene, herunder om adgangsbegrænsning fra udvalgte ejendomme til den pågældende trafikvej.

Der kan anlægges lokale veje og stier, som er nødvendige for områdernes trafikale betjening, herunder stier der indgår i det regionale stinet.

Trafikstøj

Der må ikke udlægges arealer til støjfølsom anvendelse, herunder boliger, institutioner, skoler og bymæssigt beliggende rekreative områder, i områder der er belastet med et støjniveau over 55 dB(A) fra vejtrafik og 60 dB(A) fra jernbanetrafik. For offentlig og privat administration m.v. er de tilsvarende grænseværdier 60 og 65 dB(A), og for rekreative områder i det åbne land 50 og 55 dB(A).

Der kan fastsættes bestemmelser om beplantning og afskærmning omkring mod omgivelserne, herunder støjbeskyttelse mod omliggende trafikveje og jernbanen.

Kan ovennævnte støjniveauer ikke sikres ved afstandsdæmpning, kan forebyggelse af støjgener tilgodeses ved afskærmning og bygningsisolering m.v., som beskrevet i Miljøstyrelsens vejledninger om støjhensyn.

Hvis støjdæmpning er relevant, kan dæmpende foranstaltninger etableres ved partnerskab, hvor finansiering og vedligeholdelse sker ved et samarbejde mellem borgere og kommunen.

Udformning og placering af støjskærme skal godkendes af Kommunalbestyrelsen.

Der kan af hensyn til vibrationer fra jernbanetrafik fastsættes bestemmelser om bebyggelses minimumsafstande til spor.

Vejbelysning

Af hensyn til den trafikale sikkerhed, til byrummenes funktion og karakter og til den designmæssige sammenhæng og kvalitet, skal retningslinierne i den til enhver tid gældende 'Lysplan for Ballerup Kommune' følges såvel på offentlige som på private veje, uanset om det gælder nyanlæg eller reovering/udskiftning af vejbelysning.

Vindmøller

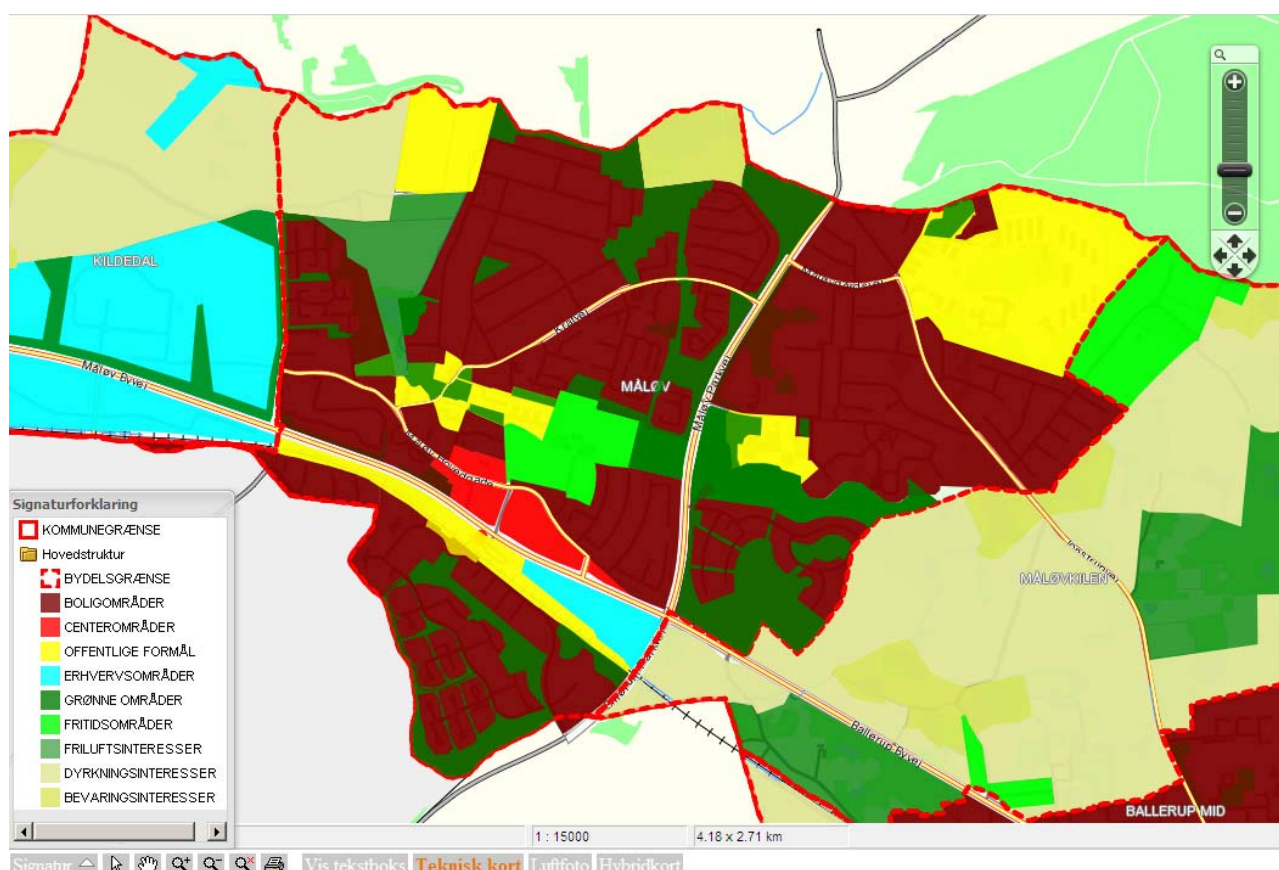
Der kan ikke opstilles større vindmøller, etableres vindmølleparker eller opstilles klynger bestående af flere vindmøller.

Der kan i begrænset omfang, efter Kommunalbestyrelsens konkrete vurdering og den fornødne zonetilladelse, etableres mindre, enkeltstående møller, herunder husstandsmøller, når det kan ske uden sikkerhedsmæssige, miljømæssige eller visuelle gener for landskabet og de nære omgivelser.

BYDELSAFSNIT 1 – MÅLØV

Bydelen omfatter ca. 400 ha og afgrænses af Furesø Kommune, Måløvkilen, Egedal Kommune og erhvervsområdet i den vest for beliggende Kildedal bydel. Grænsen til Kildedal bydel følger Jungshøjvej-Bringevej.

Med undtagelse af Jonstruplejren og arealet umiddelbart vest for Måløv Renseanlæg ligger bydelen i byzone.



BEFOLKNING OG BOLIGER

I gennem de sidste ti år er der sket en større byudvikling i Måløv. Siden 1998 er bykvarteret Østerhøj næsten blevet færdigudbygget. Det sidste større byudviklingsområde i kommunen: Søndergård, er under udbygning, og ca. 2/3 del af området er færdigbygget.

Med færdigudbygningen af Østerhøj og indflytningen på Søndergård er bydelens befolkningstal steget med knap 1.300 personer siden 1998, så det pr. 1. januar 2009 er 8.300. På grund af den aktuelle afmatning i byggebranchen er boligbyggeriet på Søndergård gået i stå, og området forventes nu først færdigudbygget i 2013. Når udbygningen på Søndergård er fuldstændt forventes der, sammenholdt med i dag, yderligere 500 personer indflyttet i Måløv.

Projekt "Måløv Aksen" er under udførelse for at opnå en sammenhæng mellem Søndergårdsområdet og Måløv by på den anden side af S-banen og Frederikssundsvej. På baggrund af en arkitektkonkurrence blev projekt "Smeltevandsdalen" valgt som vinder.

Projektet omfatter strækningen fra Måløv Biblioteksplads, langs Stationsvej under Frederikssundsvejen og S-banen over til Søndergård Torv. Projektet indeholder forslag til udformning af selve strækningen samt pladserne: Bibliotekspladsen, Krogrunden og Stationspladsen.

Kommuneplan 1998 muliggjorde, at der Korsvejgård kan anvendes til boligformål. Gårdens bygninger er for nylig nedrevet, men arealet er endnu ikke solgt. Det forventes, at der i første halvdel af planperioden vil blive opført en boligbebyggelse på ejendommen. Ved byggeriet skal der tages højde for trafikstøjen fra Måløv Byvej.

På Måløv Hovedgade, højt ovenfor Måløv Idrætsanlæg, ligger et ca. 0,5 ha stort areal, hvor der i en sluttet bebyggelse langs gaden vil kunne opføres 15-20 nye boliger.

På Østerhøj Bygade ved siden af Østerhøjhallen er der et ledigt areal, hvor der vil kunne opføres et mindre antal boliger i en tæt-lav bebyggelse.

På Gammel Østerhøjvej ligger en kommunal ejendom som overvejes indrettet til boliger til hjemløse. Der efterspørges pt. ca. 6 boliger til hjemløse i kommunen. Hvor mange boliger, der kan indrettes på Gammel Østerhøjvej, skal der ses nærmere på.

SØNDERGÅRD

Udbygningen af Søndergård blev igangsat omkring årtusindskiftet. Første etape med parcelhuse og tæt-lavt boligbyggeri stod færdig i 2005 med ca. 200 boliger. Siden 2005 er der kommet gang i etagehusbebyggelsen, og der er siden opført ca. 360 lejligheder og yderligere 50 parcelhuse/tæt-lavt byggeri. Der mangler fortsat 2 etagehusbebyggelser med ca. 90 boliger, og der er plads til yderligere ca. 180 tæt-lave boliger, hvoraf de 56 er plejeboliger, 20 er ældreboliger og 12 boliger i et bofællesskab. I den østlige del af området opføres et hospice med 14 pladser.

En af hovedidéerne med bykvarteret har været at udnytte det landskabelige træk, hvilket i stor udstrækning er lykkedes med de grønne kiler og med den kunstige sø. Med projekt Måløv Aksen opnår Søndergård en god sammenhæng med Måløv by.

ERHVERV, HANDEL OG SERVICE

Med den forventede tilvækst af såvel boliger som virksomheder vil Måløv fremover være påvirket af udviklingen dels omkring Kildedal Station og på den tidligere Værløse Flyvestation, Ved Kildedal strækker erhvervsknudepunktets arealudlæg sig både mod nord og syd ind i Egedal Kommune. I Furesø Kommune forventes flyvestationens værkstedsbygninger og hangarer ved Sydlejren benyttet til nye brancher, bl.a. kreative virksomheder.

Den centrale del af Måløv rummer ingen større erhvervsområder, men mellem Måløv Byvej og banen opretholdes området ved Hindsgaul.

Måløv Bymidte er bydelens naturlige center for detailhandel og service. Ligesom Ballerup og Skovlunde har Måløv opnået detailhandelsmæssig status som bymidte. Da bydelen fortsat vil opleve en vis befolkningsmæssig vækst, vil Måløv Bymidte kunne opretholde sin rolle i kommunens centerstruktur.

Det samlede bruttoetageareal til butikker i Måløv Bymidte må stadig ikke overstige 25.000 m². Men den nye status som bymidte åbner mulighed for at der fremover vil kunne etableres større butiksenheder. For dagligvarebutikker er grænsen 3.500 m² og for udvalgsvarebutikker er den 2.000 m².

Det er en markant forøgelse i forhold til tidligere, hvor grænserne var henholdsvis 2.000 og 500 m². Det er inden for sidstnævnte rammer, der er lokalplanlagt for den seneste udvidelse af bydelens største supermarked. Omkring Måløv Hovedgade og Jørgen Andersensvej vil der være mulighed for andre tilpasninger og mindre udvidelser til centerformål.

Ved ombygninger og opførelse af ny butiksbebyggelse skal der tages hensyn til bevaringsinteresserne i stationsbymiljøet langs hovedgaden. Torvet ved biblioteket forventes omlagt og forskønnet i planperioden som led i Måløv Aksen-projektet.

En del af erhvervsområdet ved Hindsgaulcentret indgår i bymidteafgrænsningen, og gennem lokalplanlægning er der åbnet mulighed for etablering af visse udvalgsvarebutikker, der på grund af deres størrelse eller varesortiment ikke lader sig indpasse i handelsmiljøet langs byens hovedgade. Hele erhvervsområdet er nu udpeget til at kunne rumme forretninger, der forhandler pladskrævende varer, fx biler eller møbler. En ekstra kvote på 5.000 m² er afsat til sådanne forretninger, der undtagelsesvis kan være større end 2.000 m².

Bymidten rummer en tømmerhandel med tilhørende byggemarked. Reglerne for forretninger der handler med pladskrævende varetyper betyder, at bruttoetagearealet for den del af virksomheden, der handler med varer, som ikke er særligt pladskrævende, ikke må overstige 2.000 m².

I bykvarteret på Østerhøj er der udpeget et lokalcenter for bydelens østlige del. Der kan her tillades dagligvarebutikker på op til 1.000 m², mens den maximale størrelse for udvalgsvarebutikker fastholdes på 250 m². Langs kvarterets bygade er der åbnet mulighed for indpasning af butikker, service og småerhverv. Det samlede bruttoetageareal til butikker i lokalcentret må ikke overstige 3.000 m².

TRAFIK

Måløv Byvej, Jungshøjvej, Måløv Parkvej, Smørum Parkvej samt Kratvej på strækningen mellem Måløv Parkvej og Kærlodden er udpeget som primære trafikveje.

Måløv Hovedgade, Jørgen Andersens Vej, den resterende del af Kratvej, Måløvgårdsvej samt Jonstrupvej fra Måløvgårdsvej til Fuglehavevej er udpeget som sekundære trafikveje.

Bykvarteret på Søndergård betjenes fra Smørum Parkvej af Søndergårds Allé. Ud fra alléen fører boligveje og private fællesveje frem til boligbebyggelserne. Haveboligerne ligger grupperet i boligvænger. Søndergårdområdet rummer et net af stier, hvori også søpromenaden langs Søndergård Sø indgår.

Kratvej er et eksempel på en trafikvej, der på grund af terrænforholdene og det snævre, slyngede forløb har fået særlig status. Ved Måløv Kirke er vejen udformet således at hastigheden dæmpes og trafiksikkerheden øges, samtidig med at nærheden til parkområdet fremhæves.

Gågadeforløbet mellem bibliotekstorvet og Søndergård udgør eneste stiforbindelse på tværs af Måløv Byvej og S-banen. Ved Eskebjerggård er der mulighed for etablering af endnu en sti fra hovedgaden under Måløv Byvej til stationen.

Blandt bydelens andre vigtige stier er forbindelser mellem bymidten og Møllemosen.

Hovedstien gennem parkbåndet fra Måløv Naturpark i vest til Østerhøj Naturpark, Måløvkilen og Jonstrup Vang i øst skaber god forbindelse mellem bydelens boligområder, de bynære rekreative områder og det åbne land.

Ligesom forbindelsen langs Smørum Parkvej og Måløv Parkvej indgår strækningen gennem parkbåndet i det regionale stisystem.

GRØN STRUKTUR

Parkbåndet, der strækker sig fra Måløvkilen og Østerhøj Naturpark, gennem Østerhøjkvarteret, forbi Måløv Idrætsanlæg og videre gennem bymidten til Måløv Naturpark, rummer et varieret tilbud af grønne områder. Her er både arealer med højt plejeniveau, såsom beplantede byparkanlæg, idrætsanlæg og fritidsfaciliteter, og mere naturprægede grønne områder med bevoksning, småsøer og bakker.

Disse grønne områder skaber overgang fra parkbåndet gennem bydelen til det åbne land langs Jonstrup Å mod nordvest. Lokalplanen for Måløv Naturpark har lagt rammer for et varieret fritidsområde omkranset af boligkvarterer.

Måløv Idrætspark udgør med sin bynære placering et stort aktiv for Måløv-området, dels for den organiserede idræt i skole-, institutions- og foreningsregi dels i stadigt stigende omfang også for lokalområdets øvrige interesser.

Der arbejdes lokalt med processer, der skal styrke indsatsen i forhold til tværgående aktivitet, sundhed og sammenhængskraft – med udgangspunkt i de muligheder Måløv Idrætspark giver.

Konkret er bl.a. etableret et sundhedsfremmende udemiljø i form af en træningsplads efter kinesisk forbillede – Ni Hao Wuxi Pladsen. Andre, mere frit tilgængelige muligheder vil i de kommende år realiseres i takt med der skabes økonomisk mulighed herfor. Tillige vil en række planlagte aktiviteter understøtte den ønskede udvikling – herunder eksempelvis projektet, "Den store fodrejse – En sund sjæl i et sundt legeme i en sund by."

I bykvarteret Østerhøj er et samarbejde i gang med grundejerforeningen om etablering af et tilsvarende sundhedsfremmende udemiljø.

På Søndergård skal de allerede etablerede grønne byrum og forbindelser knyttes sammen med de åbne natur- og landbrugsområder i Måløvkilen og de grønne forbindelser i Smørumnedres boligkvarterer.

I forbindelse med realiseringen af Måløv Aksen, er der sideløbende udarbejdet et projekt for "krogrunden". Arealet ligger ud til gågaden Stationsvej og mulighederne for at omdanne grunden til et attraktivt grønt byrum, som kan supplere aksens, skal vurderes.

Arealet vest for Måløv Kirke er udviklet til en bypark i direkte sammenhæng med naturparken og den nye kirkegård. Ved spejderhuset kan parkpræget eventuelt yderligere optimeres. Nørregården og Brydegården skal naturligvis bevares, og der er fastlagt mulighed for mindre udbygninger. Gårdene indgår naturligt i parkområdet og skal fortsat anvendes til kultur- og fritidsaktiviteter samt sociale formål.

For at sikre Måløv Naturparks særlige karakter bør der udarbejdes en plejeplan, som også omfatter landzonearealet vest for Måløv Renseanlæg, der i det daglige opfattes som en integreret del af parken. Fortidsmindet Gershøj indgår som et vigtigt fokuspunkt i naturparken.

Måløv Å fastholdes som åbent vandløb fra Måløv Skole til renseanlægget. Vandløbet er omlagt, dels for at skabe større rekreativ værdi dels for at forbedre betingelserne for plante og dyrelivet.

Dele af regnvandsbassinet ved Måløv Renseanlæg er åbnet som offentligt friareal. Arealet mellem Jonstrup Å og Vadsbjerg fastholdes som et grønt område til brug for lokalområdet. En lokal sti er ført gennem området langs åen til Møllemosen. I samarbejde med Furesø Kommune bør der sikres stiforbindelse fra Møllemosen til det nye fritidslandskab på flyvestationen.

Plantagen på Østerhøj plejes og indgår i det parkområde, der forbinder bykvarterets nordlige og sydlige boliggrupper. Det grønne område indgår i plejeplanen for Østerhøj Naturpark, som desuden omfatter de landzonearealer i Måløvkilen, der ligger nærmest bykvarteret.

Naturprægede og dyrkede arealer vil her skabe et varieret landskabsbillede.

Ved udbygningen af bykvarterets sydlige del er skråningerne mod syd friholdt for bebyggelse, ligesom den markante hegnsstruktur er bevaret.

De eksisterende, små vandhuller skal sikres gennem naturpleje og øget vandtilslutning, men også beskyttes mod „byboernes“ krav om forskønnelse og hegning m.v..

Stationsbymiljøet i Måløv er et godt eksempel på et sted, hvor den lokale kulturhistorie formidles, samtidig med at det byder på gode muligheder for ophold. Flere små grønne pletter i bydelen har potentiale til at kunne fungere på samme måde med en forholdsvis enkel indsats.

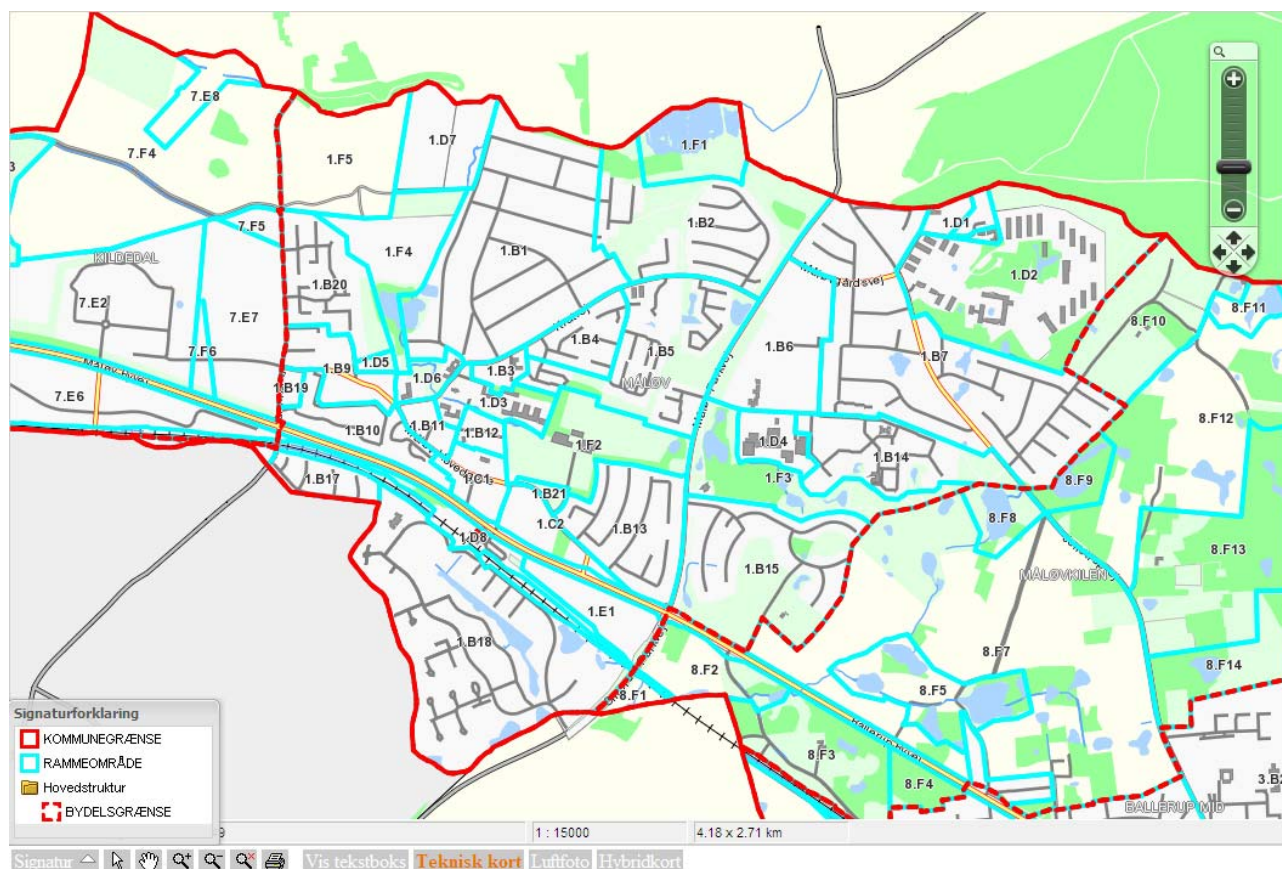
Måløv Skoles friarealer består dels af afgrænsede større og mindre rum og dels af grønne flader, der glider naturligt sammen med det grønne strøg langs åen. Fælles for skoler og daginstitutioner er, at legepladserne er offentligt tilgængelige udenfor åbningstiderne og derfor bidrager væsentligt til legemulighederne i bydelen.

MILJØBESKYTTELSE

I bydelens nordvestlige hjørne ligger Måløv Renseanlæg. Det betjener et opland, der omfatter flere af nabokommunerne.

Afledningen af spildevand fra det fremtidige byudviklingsområde ved Kildedal, samt sandsynligvis også arealer i Egedal og Furesø Kommuner, vil blive tilsluttet anlægget. Søndergård Sø er kategoriseret som et ”spildevandsteknisk anlæg”.

BYDEL 1 – MÅLØV



RAMMEBESTEMMELSER FOR BOLIGOMRÅDER:

1.B.1. Haveboligområde mellem Kratvej og Værebroså.

Udover de generelle rammebestemmelser gælder for dette enkeltområde følgende rammebestemmelser:

1. Områdets anvendelse fastlægges til boligformål.
Der kan opføres eller indrettes bebyggelse til offentlige formål og kollektive anlæg, herunder børneinstitution, fælleshus m.v.
Der kan placeres tekniske anlæg: regnvandsbassin m.v.
2. Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 25. Bebyggelse skal opføres som parcelhuse i 1 - 1 ½ etage.
3. Der kan fastsættes bestemmelser om beskyttelse og pleje af terræn og beplantning med henblik på at bevare de landskabelige værdier.

1.B.2. Haveboligområde ved Møllemosen.

Udover de generelle rammebestemmelser gælder for dette enkeltområde følgende rammebestemmelser:

1. Områdets anvendelse fastlægges til boligformål.

Der kan opføres eller indrettes bebyggelse til offentlige formål og kollektive anlæg, herunder børneinstitution, fælleshus m.v.

Der skal udlægges areal til offentligt tilgængeligt friareal i tilknytning til Møllemosen.

Der kan placeres tekniske anlæg: regnvandsbassin, vandværk m.v.

2. Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 25.
Bebyggelse skal opføres som fritliggende parcelhuse i 1 - 1 ½ etage.
3. Ved bebyggelse af et større areal efter en samlet plan kan der opføres dobbelthuse i 1 - 1 ½ etage. Bebyggelsesprocenten for det pågældende areal under eet må ikke overstige 25.
Dobelthuse kan udstykkes med mindre grundareal end 700 kvm.
4. Der kan fastsættes bestemmelser om beskyttelse og pleje af terræn og beplantning med henblik på at bevare de landskabelige værdier.

1.B.3. Haveboligområde ved Fredegården.

Udover de generelle rammebestemmelser gælder for dette enkeltområde følgende rammebestemmelser:

1. Områdets anvendelse fastlægges til boligformål.
Der kan opføres eller indrettes bebyggelse til offentlige formål og erhvervsformål, herunder børneinstitution, undervisnings-, kultur- og fritidsaktiviteter m.v.
2. Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 25. Bebyggelse skal opføres som parcelhuse i 1 - 1 ½ etage.
3. Ved bebyggelse af et delområde efter en samlet plan kan der tillades boligbebyggelse i 1 - 2 etager. Bebyggelsesprocenten for det pågældende areal under eet må ikke overstige 35.
Ved udnyttelse af Fredegården til offentlige formål og erhverv må bebyggelsesprocenten for denne ejendom ikke overstige 40.
4. Der kan indenfor området eller dele heraf opføres eller indrettes flere boliger på hver parcel og tillades grundstørrelser mindre end 700 kvm.

1.B.4. Haveboligområde ved Kratlodden.

Udover de generelle rammebestemmelser gælder for dette enkeltområde følgende rammebestemmelser:

1. Områdets anvendelse fastlægges til boligformål.
Der kan opføres eller indrettes bebyggelse til offentlige formål og kollektive anlæg, fælleshus m.v.
2. Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 25.
Bebyggelse skal opføres som fritliggende parcelhuse i 1 etage.

1.B.5. Haveboligområde ved Kærlodden.

Udover de generelle rammebestemmelser gælder for dette enkeltområde følgende rammebestemmelser:

1. Områdets anvendelse fastlægges til boligformål.
Der kan opføres eller indrettes bebyggelse til offentlige formål og kollektive anlæg, herunder børneinstitution, ældreformål, fælleshus m.v.
Der skal udlægges areal til fælles friareal og parkering.
Der kan placeres tekniske anlæg: regnvandsbassin m.v.
2. Bebyggelsesprocenten for området under eet må ikke overstige 35.
Bebyggelsen er opført som tæt-lav bebyggelse i 1 - 2 etager.
Der kan tillades grundstørrelser mindre end 700 kvm.
3. Der kan indenfor området eller dele heraf opføres eller indrettes flere boliger på hver parcel.
4. Bebyggelse skal ske efter en samlet plan. Vej- og stisystemet skal udformes uden gennemkørende trafik.
5. Der skal fastsættes bestemmelser om udformning og beplantning af fælles friarealer, herunder om støjbekyttelse mod Måløv Parkvej. Mindst 25 % af området skal udlægges til fælles friarealer. Arealernes fordeling, udformning, beplantning m.v. skal ske på grundlag af en samlet plan.

1.B.6. Haveboligbebyggelsen Måløvpark.

Udover de generelle rammebestemmelser gælder for dette enkeltområde følgende rammebestemmelser:

1. Områdets anvendelse fastlægges til boligformål.
Der kan opføres eller indrettes bebyggelse til offentlige formål og kollektive anlæg, herunder børneinstitution, fælleshus m.v.
Der skal udlægges areal til fælles friareal og parkering.
2. Bebyggelsesprocenten for området under eet må ikke overstige 30.
Bebyggelsen er opført som rækkehus i 1 - 2 etager.
3. Der kan indenfor området opføres flere boliger på hver parcel.
4. Der skal fastsættes bestemmelser om udformning og beplantning af fælles friarealer, herunder om støjbekyttelse mod Måløv Parkvej.

1.B.7. Haveboligområde omkring Jonstrupvej.

Udover de generelle rammebestemmelser gælder for dette enkeltområde følgende rammebestemmelser:

1. Områdets anvendelse fastlægges til boligformål.
Der kan indenfor området eller dele heraf opføres eller indrettes bebyggelse til offentlige formål og kollektive anlæg, herunder børneinstitution, fælleshus m.v.
Der kan placeres tekniske anlæg: regnvandsbassin m.v.
2. Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 25.
Bebyggelse skal opføres som parcelhus i 1 -1 ½ etage.
3. Der kan fastsættes bestemmelser om beskyttelse og pleje af terræn, vådområder og beplantning med henblik på at bevare de landskabelige værdier.

1.B.8. Haveboligområde ved Tvendagervej.

Udover de generelle rammebestemmelser gælder for dette enkeltområde følgende rammebestemmelser:

1. Områdets anvendelse fastlægges til boligformål.
Der kan opføres eller indrettes bebyggelse til offentlige formål og kollektive anlæg, herunder børneinstitution, fælleshus m.v.
2. Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 25.
Bebyggelse skal opføres som fritliggende parcelhuse i 1 - 1 ½ etage.
3. Der kan fastsættes bestemmelser om beskyttelse og pleje af terræn og beplantning med henblik på at bevare de landskabelige værdier.

1.B.9. Blandet boligområde omkring Måløv Hovedgade.

Udover de generelle rammebestemmelser gælder for dette enkeltområde følgende rammebestemmelser:

1. Områdets anvendelse fastlægges til boligformål.
Der kan indenfor området eller dele heraf opføres eller indrettes bebyggelse til offentlige formål, kollektive anlæg samt erhverv, der kan indpasses uden at være til gene for omgivelserne.
Der kan endvidere langs Måløv Hovedgade opføres eller indrettes bebyggelse til detailhandel, serviceerhverv samt mindre værksteder, der naturligt knytter sig til Måløv Bymidte og kan indpasses uden at være til gene for omgivelserne.
2. Bebyggelsesprocenten må for den enkelte ejendom til boligformål ikke overstige 25 og til andet formål 40.
Bebyggelse kan opføres i 1 - 2 etager.
3. Der kan fastsættes bestemmelser om opretholdelse af eksisterende tæt-lav boligbebyggelse.
4. Der skal fastsættes bestemmelser om bebyggelsens placering og udformning samt beplantning og terrænregulering med henblik på at styrke karakteren af stations-bymiljø.

1.B.10. Stationsnær etageboligbebyggelse: Eskebjerggård.

Udover de generelle rammebestemmelser gælder for dette enkeltområde følgende rammebestemmelser:

1. Områdets anvendelse fastlægges til boligformål.
Der kan opføres eller indrettes bebyggelse til offentlige formål og kollektive anlæg, herunder børneinstitution, varmecentral, fælleshus m.v.
Der kan endvidere langs Måløv Hovedgade opføres eller indrettes bebyggelse til detailhandel, serviceerhverv, offentlige formål samt andre centerfunktioner, der naturligt knytter sig til Måløv Bymidte.
Der skal udlægges areal til fælles friareal og parkering.

2. Bebyggelsesprocenten for området under eet må ikke overstige 55. Eksisterende etagehusbebyggelse er opført i 2-8 etager.
3. Langs Måløv Hovedgade kan yderligere bebyggelse opføres i 2 etager. Bebyggelse skal opføres på baggrund af en samlet plan med henblik på at styrke karakteren af stationsbymiljø. Herudover må der ikke opføres yderligere bebyggelse bortset fra eventuelle mindre fællesanlæg til brug for områdets beboere.
4. Der skal fastsættes bestemmelser om udformning og beplantning af opholds- og trafikarealer, herunder afskærmning mod de omliggende bebyggelser.
5. Der skal fastsættes bestemmelser om parkering til boliger og centerformål mv. Parkering kan etableres i 2 etager.

1.B.11. Stationsnært, blandet boligområde mellem Måløv Hovedgade og Liljevangsvej.

Udover de generelle rammebestemmelser gælder for dette enkeltområde følgende rammebestemmelser:

1. Områdets anvendelse fastlægges til boligformål. Der kan indenfor området eller dele heraf opføres eller indrettes bebyggelse til offentlige formål og kollektive anlæg. Der kan endvidere langs Måløv Hovedgade opføres eller indrettes bebyggelse til detailhandel, serviceerhverv samt mindre værksteder, der naturligt knytter sig til Måløv Bymidte og kan indpasses uden at være til gene for omgivelserne.
2. Bebyggelsesprocenten må for den enkelte ejendom til boligformål ikke overstige 25 og til bolig- og erhvervsformål tilsammen ikke overstige 40. Bebyggelse kan opføres i 1 - 1 ½ etage.
3. Der skal indrettes mindst een bolig på hver parcel.
4. Der skal fastsættes bestemmelser om bebyggelsens placering og udformning samt beplantning med henblik på at bevare områdets karakter af stationsbymiljø langs Måløv Hovedgade og landsbymiljø omkring Måløv Kirke.

1.B.12. Stationsnær etageboligbebyggelse ved Liljevangsvej.

Udover de generelle rammebestemmelser gælder for dette enkeltområde følgende rammebestemmelser:

1. Områdets anvendelse fastlægges til boligformål. Der kan opføres eller indrettes bebyggelse til offentlige formål og kollektive anlæg herunder børneinstitution, fælleshus m.v. Der skal udlægges areal til fælles friareal og parkering.
2. Bebyggelsesprocenten for området under eet må ikke overstige 60. Bebyggelsen er opført som etagehusbebyggelse i 3 etager. Der må ikke opføres yderligere bebyggelse bortset fra eventuelle mindre fællesanlæg til brug for områdets beboere.
3. Der skal fastsættes bestemmelser om bevaring og pleje af eksisterende beplantning under hensyntagen til områdets beliggenhed i tilknytning til det sammenhængende øst-vestgående parkbånd fra Måløvkilen til Måløv Naturpark.

1.B.13. Haveboligområdet Højriis.

Udover de generelle rammebestemmelser gælder for dette enkeltområde følgende rammebestemmelser:

1. Områdets anvendelse fastlægges til boligformål. Der kan opføres eller indrettes bebyggelse til offentlige formål og kollektive anlæg, fælleshus m.v.
2. Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 25. Bebyggelse skal opføres som fritliggende parcelhuse i 1 etage.

1.B.14. Bykvarteret Østerhøj Nord.

Udover de generelle rammebestemmelser gælder for dette enkeltområde følgende rammebestemmelser:

1. Området indgår som den nordlige del af et integreret bykvarter på Østerhøj, der omfatter enkeltområderne 1.B.14, 1.B.15, 1.D.4 og 1.F.3.
2. Områdets anvendelse fastlægges til boligformål.
Der kan opføres eller indrettes bebyggelse til offentlige formål og kollektive anlæg, herunder børneinstitution, ældreformål, fælleshuse m.v., samt erhverv der kan indpasses uden at være til gene for omgivelserne eller for trafikken.
På arealer langs bygaden kan der endvidere opføres eller indrettes bebyggelse til et lokalcenter med detailhandel og service.
Der skal udlægges areal til fælles friareal og parkering.
3. Bebyggelsesprocenten for området under eet må ikke overstige 40.
Bebyggelse kan opføres som parcelhuse i 1 - 1 ½ etage, samt som etagehusbebyggelse eller tæt-lav boligbebyggelse i 1 - 2 ½ etage.
Der kan tillades grundstørrelser mindre end 700 kvm.
4. Der kan indenfor området eller dele heraf opføres eller indrettes flere boliger på hver parcel.
5. Områdets disponering, herunder placering og udformning af bebyggelse samt udformning og beplantning af opholds- og trafikarealer, skal ske på grundlag af en samlet plan, der tager udgangspunkt i bevaring af det eksisterende terræn.

1.B.15. Bykvarteret Østerhøj Syd.

Udover de generelle rammebestemmelser gælder for dette enkeltområde følgende rammebestemmelser:

1. Området indgår som den sydlige del af et integreret bykvarter på Østerhøj, der omfatter enkeltområderne 1.B.14, 1.B.15, 1.D.4 og 1.F.3.
2. Områdets anvendelse fastlægges til boligformål.
Der kan opføres eller indrettes bebyggelse til offentlige formål og kollektive anlæg, herunder børneinstitution, ældreformål, fælleshuse m.v., samt erhverv der kan indpasses uden at være til gene for omgivelserne eller for trafikken.
Der kan i arealerne mod Måløvkilen opføres eller indrettes bebyggelse til fritidsaktiviteter.

På arealer langs bykvarterets bygade kan der endvidere opføres eller indrettes bebyggelse til lokalcenterfunktioner, herunder detailhandel og service.
Der skal udlægges areal til fælles friareal og parkering.

3. Bebyggelsesprocenten for området under eet må ikke overstige 40.
Bebyggelse kan opføres som parcelhuse eller som tæt-lav boligbebyggelse i 1 - 2 etager, samt som etagehusbebyggelse i 1 - 3 etager, punktvis eventuelt højere.
Der kan tillades grundstørrelser mindre end 700 kvm.
4. Der kan indenfor området eller dele heraf opføres eller indrettes flere boliger på hver parcel.
5. Områdets disponering, herunder placering og udformning af bebyggelse samt udformning og beplantning af opholds- og trafikarealer, skal ske på grundlag af en samlet plan, der tager udgangspunkt i bevaring af områdets væsentligste landskabstræk. Bebyggelsen placeres på det højtliggende plateau, mens selve Østerhøj og skråningerne mod Ballerup Byvej friholdes for bebyggelse.

1.B.16. Haveboligområde ved Baneskrænten.

Udover de generelle rammebestemmelser gælder for dette enkeltområde følgende rammebestemmelser:

1. Områdets anvendelse fastlægges til boligformål.
Der kan opføres eller indrettes bebyggelse til kollektive anlæg, fælleshus m.v.
2. Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 25.
Bebyggelse skal opføres som parcelhuse i 1 - 1 ½ etage.

1.B.17. Haveboligbebyggelsen Bjørnekær.

Udover de generelle rammebestemmelser gælder for dette enkeltområde følgende rammebestemmelser:

1. Områdets anvendelse fastlægges til boligformål.
Der kan opføres eller indrettes bebyggelse til kollektive anlæg, fælleshus m.v.
Der skal udlægges areal til fælles friareal.
2. Bebyggelsesprocenten for området under eet må ikke overstige 25.
Bebyggelsen er opført som kædehuse i 1 etage.
3. Der må kun opføres eller indrettes een bolig på hver parcel.

1.B.18. Det stationsnære bykvarter Søndergård.

Udover de generelle rammebestemmelser gælder for dette enkeltområde følgende rammebestemmelser:

1. Områdets anvendelse fastlægges til et integreret bykvarter, hvori der kan opføres eller indrettes bebyggelse til boligformål, erhvervsformål, centerformål, offentlige formål samt fritidsformål.
Arealerne omkring vådområderne i områdets sydøstlige del friholdes for bebyggelse.
Der skal udlægges areal til fælles friareal og parkering.

Der kan etableres stiforbindelser fra de tilstødende byområder.

2. Bebyggelsesprocenten for området under eet må ikke overstige 60.
Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må til parcelhuse ikke overstige 30, til tæt-lav boligbebyggelse ikke overstige 45 og til etageboligbebyggelse ikke overstige 90.

Bebyggelse kan opføres som parcelhuse eller som tæt-lav boligbebyggelse i 1 - 2 etager, samt som etagehusbebyggelse i 3-5 etager, punktvist eventuelt højere.
Der kan tillades grundstørrelser mindre end 700 kvm.

3. Områdets disponering, herunder placering og udformning af bebyggelse samt indretning og udformning af ubebyggede arealer, skal ske på grundlag af en samlet plan.

1.B.19. Nyt boligområde ved Korsvejgård.

Udover de generelle rammebestemmelser gælder for dette enkeltområde følgende rammebestemmelser:

1. Områdets anvendelse fastlægges til boligformål og offentlige formål.
Der kan indenfor området eller dele heraf opføres eller indrettes bebyggelse til institutioner og andre offentlige formål, kollektive anlæg samt erhverv, der kan indpasses uden at være til gene for omgivelserne.
2. Bebyggelsesprocenten for området under eet må ikke overstige 40.
Bebyggelse kan opføres som etageboliger eller tæt-lav boligbebyggelse i 1 - 3 etager.
3. Områdets disponering, herunder placering og udformning af bebyggelse, udformning og beplantning af friarealer samt terrænregulering, skal ske på grundlag af en samlet plan under hensyntagen til stationsbymiljøet omkring Måløv Hovedgade og støjen fra de tilstødende trafikveje.

1.B.20. Haveboligområde ved Gershøj.

Udover de generelle rammebestemmelser gælder for dette enkeltområde følgende rammebestemmelser:

1. Områdets anvendelse fastlægges til boligformål.
Der kan opføres eller indrettes bebyggelse til offentlige formål og kollektive anlæg, herunder børneinstitution, fælleshus m.v.
Der skal udlægges areal til fælles friareal og parkering.
2. Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 25, idet der dog altid kan opføres indtil 120 kvm beboelse på hver parcel.
3. Bebyggelse kan opføres som fritliggende parcelhuse, som tæt-lav bebyggelse og som punktformede etagehuse, alle i 1 - 2 etager.
4. Ved bebyggelse af et større areal efter en samlet plan kan der opføres dobbelthuse i 1 - 1 ½ etage. Bebyggelsesprocenten for det pågældende areal under eet må ikke overstige 35.
Doppelthuse kan udstykes med mindre grundareal end 700 kvm.
5. Områdets disponering, herunder placering og udformning af bebyggelse samt udformning og beplantning af opholds- og trafikarealer, skal ske på grundlag af en samlet plan, der

tager hensyn til gravhøjen Gershøj samt områdets beliggenhed i tilknytning til Måløv Naturpark.

1.B.21. Nyt boligområde ved Måløv Hovedgade

Udover de generelle rammebestemmelser gælder for dette enkeltområde følgende rammebestemmelser:

1. Områdets anvendelse fastlægges til boligformål.
Der kan opføres eller indrettes bebyggelse til offentlige formål og kollektive anlæg, fælleshus m.v.
2. Bebyggelsesprocenten for området under éet må ikke overstige 40.
Bebyggelse kan opføres som tæt-lav boligbebyggelse eller etageboliger i 1 – 2 etager.
3. Områdets disponering, herunder placering og udformning af bebyggelse, udformning og beplantning af friarealer samt terrænregulering, skal ske på grundlag af en samlet plan under hensyntagen til Måløv Idrætsanlæg.

RAMMEBESTEMMELSER FOR CENTEROMRÅDER:

1.C.1. Stationsnært centerområde omkring Måløv Hovedgade.

Udover de generelle rammebestemmelser gælder for dette enkeltområde følgende rammebestemmelser:

1. Områdets anvendelse fastlægges til centerformål: bymidte.
Der kan opføres eller indrettes bebyggelse til detailhandel, serviceerhverv, kundeorienteret håndværksvirksomhed og mindre værksteder, der kan indpasses i området uden at være til gene for omgivelserne, samt offentlige formål, herunder bibliotek m.v.
Matr.nr. 12 ab Måløv By, Måløv, er udpeget til særligt kultur- og forlystelsesområde, jf. de generelle rammebestemmelser.
Der kan endvidere opføres eller indrettes bebyggelse til boligformål.
Der kan udlægges areal til fælles friareal og parkering.
2. Bebyggelsesprocenten for området under eet må ikke overstige 65.
Bebyggelse kan opføres i 1 - 2 ½ etage. Intet punkt af en bygnings ydervægge eller tag må være hævet mere end 12 m over det omgivende terræn.
3. Bebyggelse skal opføres under hensyntagen til de tilbageblevne rester af stationsbymiljøet, således at der i princippet skabes en sluttet butiksbebyggelse langs Måløv Hovedgade og Stationsvej.
4. Bruttoetagearealet må for den enkelte dagligvarebutik ikke overstige 3.500 kvm, og for den enkelte udvalgsvarerbutik ikke overstige 1.000 kvm.
5. Der skal fastsættes bestemmelser, som sikrer en balance mellem bolig- og erhvervsarealer i centret, med henblik på at undgå, at bykernen ligger øde uden for butikstid.
6. Der skal fastsættes bestemmelser om sikring af forbindelsen mellem bydelscentret, stationen og bykvarteret syd for denne.

7. Udformning og beplantning af trafik-, service- og opholdsarealer skal ske på grundlag af en samlet plan med henblik på at skabe sammenhæng i centerområdet og forbedre bymiljøet.

1.C.2. Stationsnært centerområde mellem Måløv Hovedgade og Måløv Byvej.

Udover de generelle rammebestemmelser gælder for dette enkeltområde følgende rammebestemmelser:

1. Områdets anvendelse fastlægges til centerformål: bymidte.
Der kan opføres eller indrettes bebyggelse til engros- og detailhandel, herunder tømmerhandel, serviceerhverv, kundeorienteret håndværksvirksomhed og mindre værksteder, der kan indpasses i området uden at være til gene for omgivelserne, samt offentlige formål, institutioner m.v.
Der kan endvidere opføres eller indrettes bebyggelse til boligformål.
Der kan udlægges areal til fælles friareal og parkering.
2. Bebyggelsesprocenten for området under eet må ikke overstige 60.
Bebyggelse kan opføres i 1 - 3 etager. Intet punkt af en bygnings ydervægge eller tag må være hævet mere end 15 m over det omgivende terræn.
3. Bruttoetagearealet må for den enkelte dagligvarebutik ikke overstige 1.000 kvm, og for den enkelte udvalgsvarebutik ikke overstige 2.000 kvm.
Bruttoetagearealet for den del af det eksisterende byggemarked der rummer varekategorier, som ikke er særligt pladskrævende, må ikke overstige 2.000 kvm.
4. Områdets disponering, herunder placering og udformning af bebyggelse skal ske på grundlag af en samlet plan for hele området eller dele heraf, under hensyntagen til områdets beliggenhed i tilknytning til Måløv Bymidte.
5. Udformning og beplantning af trafik-, service- og opholdsarealer skal ske på grundlag af en samlet plan med henblik på at skabe sammenhæng i centerområdet og forbedre bymiljøet.

RAMMEBESTEMMELSER FOR OMRÅDER TIL OFFENTLIGE FORMÅL:

1.D.1. Institutionsområde ved Tvendagervej.

Udover de generelle rammebestemmelser gælder for dette enkeltområde følgende rammebestemmelser:

1. Områdets anvendelse fastlægges til offentlige formål.
Der kan opføres eller indrettes bebyggelse til undervisnings-, fritids- og kulturformål, institutioner m.v.
2. Bebyggelsesprocenten for området under eet må ikke overstige 40.
3. Bebyggelse skal opføres på grundlag af en samlet plan for området eller dele heraf under hensyntagen til områdets beliggenhed ved skoven.
4. Der skal fastsættes bestemmelser om beskyttelse og pleje af terræn og beplantning med henblik på at bevare de landskabelige værdier.

1.D.2. Jonstruplejren.

Udover de generelle rammebestemmelser gælder for dette enkeltområde følgende rammebestemmelser:

1. Områdets anvendelse fastlægges til offentlige formål: militære anlæg, officersskole m.v.
2. Der kan fastsættes bestemmelser om opretholdelse af eksisterende lovlig bebyggelse til boligformål.

1.D.3. Skole- og institutionsområde ved Måløv Kirke.

Udover de generelle rammebestemmelser gælder for dette enkeltområde følgende rammebestemmelser:

1. Områdets anvendelse fastlægges til offentlige formål.
Der kan opføres eller indrettes bebyggelse til undervisnings-, fritids- og kulturformål, institutioner, kirke, sognegård m.v.
Der kan udlægges areal til offentligt friareal, kirkegård og parkering.
2. Bebyggelsesprocenten for området under eet må ikke overstige 40.
Bebyggelse kan opføres i 1 - 3 etager.
3. Bebyggelse skal opføres på grundlag af en samlet plan for området med henblik på bevaring af landsbykarakteren omkring Måløv Kirke, herunder ved friholdelse af kirken.
4. Der skal fastsættes bestemmelser om områdets friarealer, herunder åløb, stier og beplantning, under hensyntagen til områdets beliggenhed i det sammenhængende øst-vestgående parkbånd fra Måløv Naturpark til Måløvkilen.

1.D.4. Østerhøjskolen.

Udover de generelle rammebestemmelser gælder for dette enkeltområde følgende rammebestemmelser:

1. Området indgår som en del af et integreret bykvarter på Østerhøj, der omfatter enkeltområderne 1.B.14, 1.B.15, 1.D.4 og 1.F.3.
2. Områdets anvendelse fastlægges til offentlige formål.
Der kan opføres eller indrettes bebyggelse til undervisnings-, fritids- og kulturformål samt institutioner.
Med baggrund i intentionerne om et integreret bykvarter med størst tæthed omkring Østerhøjskolen og byparken, kan der endvidere indpasses bebyggelse til boligformål og til erhverv, der ikke er til gene for omgivelserne eller for trafikken.
På arealer langs bygaden kan der endvidere opføres eller indrettes bebyggelse til lokalcenterfunktioner, herunder detailhandel og service.
Der kan udlægges areal til offentligt friareal og parkering.
Der kan placeres tekniske anlæg: kraftvarmeanlæg m.v.

3. Bebyggelsesprocenten for området under eet må ikke overstige 50.
Bebyggelse kan opføres i 1 - 2 etager.
4. Områdets disponering, herunder placering og udformning af bebyggelse, skal ske på grundlag af en samlet plan der tager udgangspunkt i områdets beliggenhed i bykvarteret.
5. Der skal fastsættes bestemmelser om indretning af friarealer, herunder stier og beplantning, under hensyntagen til områdets beliggenhed ved det sammenhængende øst-vestgående parkbånd fra Måløv Naturpark til Måløvkilen.

1.D.5. Kirkegård ved Måløv Naturpark.

Udover de generelle rammebestemmelser gælder for dette enkeltområde følgende rammebestemmelser:

1. Områdets anvendelse fastlægges til offentlige formål.
Der kan udlægges areal til kirkegård, offentligt friareal, parkering m.v.
2. Bebyggelsesprocenten for området under eet må ikke overstige 10.
Bebyggelse kan opføres i 1 etage.
3. Områdets disponering, herunder placering og udformning af bebyggelse og anlæg af stier og beplantning m.v., skal ske på grundlag af en samlet plan under hensyntagen til områdets beliggenhed ved Måløv Naturpark.

1.D.6. Byparkområde ved Kratvej.

Udover de generelle rammebestemmelser gælder for dette enkeltområde følgende rammebestemmelser:

1. Områdets anvendelse fastlægges til offentlige formål: bypark.
Der kan opføres eller indrettes bebyggelse samt etableres anlæg til fritids- og kulturaktiviteter, institutioner m.v.
Matr.nr. 6 a Måløv By, Måløv, er udpeget til særligt kultur- og forlystelsesområde, jf. de generelle rammebestemmelser.
Der kan endvidere opføres eller indrettes bebyggelse til boligformål.
Der skal udlægges areal til bypark.
2. Bebyggelsesprocenten for området under eet må ikke overstige 25.
Bebyggelse kan opføres i 1 - 1 ½ etage.
3. Områdets disponering, herunder placering af bebyggelse og aktiviteter samt anlæg af stier og beplantning m.v., skal ske på grundlag af en samlet plan under hensyntagen til kirkeomgivelserne, herunder den fremtidige kirkegård vest for området, og områdets centrale beliggenhed i det sammenhængende øst-vestgående parkbånd fra Måløvkilen til Måløv Naturpark.
4. Der skal fastsættes bestemmelser om bebyggelsens placering og udformning samt områdets beplantning og terrænforhold med henblik på at bevare landsbykarakteren omkring Måløv Kirke, herunder ved friholdelse af kirken.

1.D.7. Måløv Renseanlæg.

Udover de generelle rammebestemmelser gælder for dette enkeltområde følgende rammebestemmelser:

1. Områdets anvendelse fastlægges til offentlige formål.
Der kan placeres renseanlæg samt andre tekniske anlæg.
Der kan opføres eller indrettes bebyggelse, som er nødvendiggjort af områdets anvendelse og drift.
2. Bebyggelsesprocenten for området under eet må ikke overstige 50.
3. Der skal fastsættes bestemmelser om afskærmende beplantning mod boligområder og det åbne land.

1.D.8. Måløv Station.

Udover de generelle rammebestemmelser gælder for dette enkeltområde følgende rammebestemmelser:

1. Områdets anvendelse fastlægges til offentlige formål.
Der kan opføres eller indrettes bebyggelse til stationsformål og andre offentlige formål, serviceerhverv, kundeorienteret håndværksvirksomhed og mindre værksteder, der kan indpasses uden at være til gene, og som naturligt knytter sig til Måløv Bymidte.
Der kan endvidere opføres eller indrettes bebyggelse til boligformål.
Der kan udlægges areal til jernbaneanlæg, stationsforplads og parkering m.v.
2. Der kan fastsættes bestemmelser om opretholdelse af eksisterende lovlig bebyggelse til boligformål.
3. Bebyggelsesprocenten for området under eet må ikke overstige 40.
Bebyggelse kan opføres i 1 - 2 etager.
Efter en samlet plan, der inddrager arealer på den anden side af banen, vil bebyggelse punktvis kunne opføres i op til 4 etager.
4. Der skal fastsættes bestemmelser om udformning og beplantning af trafik-, service- og opholdsarealer i samspil med hele bymidten og efter fælles retningslinier for Frederikssundbanen.
Der skal fastsættes bestemmelser om sikring af forbindelsen mellem bydelscentret, stationen og bykvarteret syd for denne.

RAMMEBESTEMMELSER FOR ERHVERVSOMRÅDET:

1.E.1. Stationsnært erhvervsområde mellem Måløv Byvej og jernbanen.

Udover de generelle rammebestemmelser gælder for dette enkeltområde følgende rammebestemmelser:

1. Områdets anvendelse fastlægges til erhvervsformål: større fremstillingsvirksomhed m.v.
Der kan opføres eller indrettes bebyggelse til virksomheder i kategorierne: industri, bygge- og anlæg, transport og engroshandel, til institutioner med tilknytning til erhvervsmiljøet samt anlæg til forsyningsvirksomhed.

I tilknytning til de pågældende virksomheder kan der endvidere opføres eller indrettes bebyggelse til administration, handels- og servicevirksomheder, der kan indpasses uden at området ændrer karakter.

Der kan udlægges areal til fælles friareal.

Der kan placeres tekniske anlæg: større transformerstation m.v.

2. Der kan fastsættes bestemmelser om opførelse eller indretning af bebyggelse til forretninger, der handler med følgende pladskrævende varer: biler, campingvogne, lystbåde, planter, havebrugsvarer, tømmer, byggematerialer, grus, sten- og betonvarer samt møbler i området eller dele heraf. Det maximale bruttoetageareal for sådanne forretninger er fastsat til 5.000 m².
Der kan desuden fastsættes bestemmelser om opretholdelse af eksisterende lovlig anvendelse til andre former for større udvalgsvarerhandel i området eller dele heraf. Det maximale bruttoetageareal for sådanne forretninger er fastsat til 2.000 m².
3. Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 70..
Bebyggelse kan opføres i 1 - 3 etager. Bebyggelsens facadehøjde må ikke overstige 13 m, og intet punkt af taget må være hævet mere end 15 m målt fra eksisterende terræn. Uanset ovenstående bestemmelser må selvstændige produktions-, værksteds- og lagerhaller ikke gives en facadehøjde, der overstiger 10 m.
4. Der kan fastsættes bestemmelser om bebyggelsens placering og udformning, ubebyggede arealers udnyttelse samt beplantning og afskærmning.

RAMMEBESTEMMELSER FOR FRITIDSOMRÅDER:

1.F.1. Landskabsområde ved Møllemosen.

Udover de generelle rammebestemmelser gælder for dette enkeltområde følgende rammebestemmelser:

1. Områdets anvendelse fastlægges til landskabsområde med bevarings- og beskyttelsesinteresser.
Der kan ikke opføres ny bebyggelse i området. Anvendelsen af området til fritidsformål skal underordne sig bevarings- og beskyttelsesinteresserne.
2. Områdets disponering, herunder anlæg af stier og beplantning, skal ske i sammenhæng med de offentligt tilgængelige friarealer omkring den tilstødende boligbebyggelse.
3. Der skal fastsættes bestemmelser om områdets pleje med henblik på at bevare de landskabelige værdier og beskytte plante- og dyrelivet.

1.F.2. Måløv Idrætsanlæg.

Udover de generelle rammebestemmelser gælder for dette enkeltområde følgende rammebestemmelser:

1. Områdets anvendelse fastlægges til fritidsformål: idrætsanlæg og grønt område.
Der kan opføres eller indrettes bebyggelse samt etableres anlæg til fritidsaktiviteter, herunder idrætshal, klubhus, cafeteria m.v.
Der kan endvidere opføres eller indrettes bebyggelse til offentlige formål: institutioner m.v.
Der skal mod Måløv Parkvej sikres et større, offentligt tilgængeligt grønt område.

2. Bebyggelsesprocenten for området under eet må ikke overstige 10.
Intet punkt af en bygnings ydervægge eller tag må være hævet mere end 12 m over det omgivende terræn.
3. Områdets disponering, herunder placering af bebyggelse, idrætsanlæg, parkering m.v., skal ske på grundlag af en samlet plan med henblik på at friholde et offentligt grønt areal med stiforbindelse gennem området, som del af det sammenhængende øst-vestgående parkbånd fra Måløvkilen til Måløv Naturpark.
4. Der skal fastsættes bestemmelser om områdets beplantning og terrænforhold med henblik på at sikre sammenhæng mellem idrætsanlægget og de grønne områder samt sikre afskærmning mod de omkringliggende boligområder.

1.F.3. Parkområde ved Østerhøj.

Udover de generelle rammebestemmelser gælder for dette enkeltområde følgende rammebestemmelser:

1. Området indgår som en del af et integreret bykvarter på Østerhøj, der omfatter enkelt områderne 1.B.14, 1.B.15, 1.D.4 og 1.F.3.
2. Områdets anvendelse fastlægges til fritidsformål: grønt område.
Der kan i dele af området udlægges areal til idrætsformål, nyttehaver m.v.
Der kan opføres eller indrettes bebyggelse samt etableres anlæg til fritidsaktiviteter, herunder idrætsanlæg, spejderhytter m.v.
Med baggrund i intentionerne om et integreret bykvarter, med størst tæthed omkring Østerhøjskolen og byparken, kan der endvidere indpasses bebyggelse til boligformål, offentlige formål og erhverv, der ikke er til gene for omgivelserne eller for trafikken.
Der kan placeres tekniske anlæg: regnvandsbassin m.v.
3. Bebyggelsesprocenten for området under eet må ikke overstige 10. Bebyggelse må kun opføres i 1 - 2 etager.
4. Områdets disponering, herunder placering af bebyggelse og aktiviteter samt anlæg af stier og beplantning m.v., skal ske på grundlag af en samlet plan. Bebyggelse og aktiviteter skal fortrinsvis indpasses i randzonerne mod de tilgrænsende enkeltområder, og således at området fremtræder som del af det sammenhængende parkbånd fra Måløv Naturpark til Måløvkilen.
5. Der skal fastsættes bestemmelse om beskyttelse og pleje af områdets søer, beplantning og terrænforhold med henblik på at bevare de landskabelige værdier og beskytte plante- og dyrelivet.

1.F.4. Måløv Naturpark.

Udover de generelle rammebestemmelser gælder for dette enkeltområde følgende rammebestemmelser:

1. Områdets anvendelse fastlægges til landskabsområde til støtte for friluftslivet.
Der kan opføres enkelte, mindre bygninger, der er nødvendiggjort af områdets anvendelse til fritidsformål.
Området skal være tilgængeligt for offentligheden.

Der kan udlægges areal til parkering.

2. Områdets disponering skal ske på grundlag af en samlet plan med henblik på at opbygge et varieret landskab, der skifter fra bypark til åbent land. Aktiviteter skal indpasses under hensyntagen til de landskabelige værdier.
3. Der kan fastsættes bestemmelser om beskyttelse og pleje af terræn, vådområder og beplantning med henblik på at bevare og videreudvikle landskabets brugsmæssige, biologiske og kulturhistoriske værdier.

1.F.5. Landskabsområde ved Værebros Å.

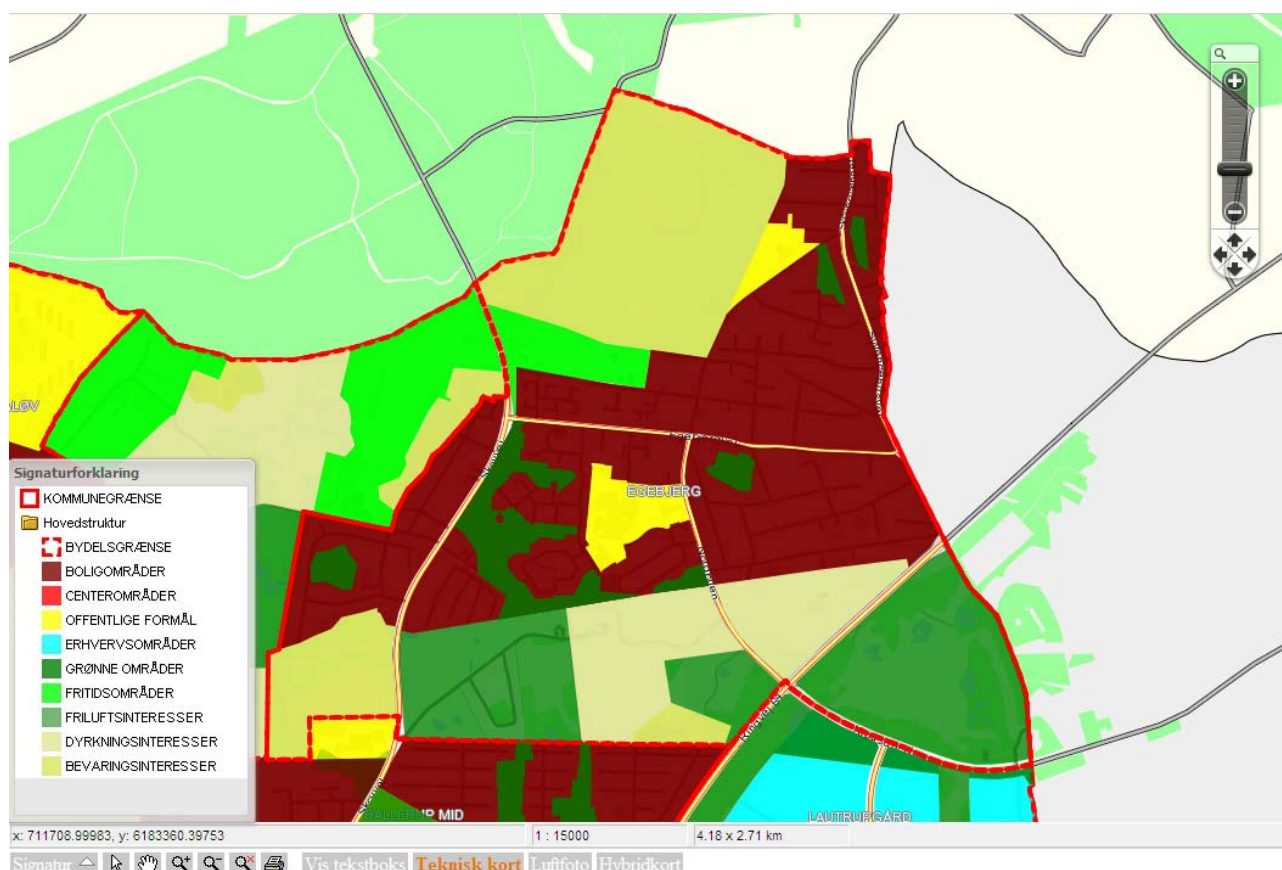
Udover de generelle rammebestemmelser gælder for dette enkeltområde følgende rammebestemmelser:

1. Områdets anvendelse fastlægges til landskabsområde med dyrkningsinteresser. Arealer i tilknytning til Måløv Naturpark kan benyttes til fritidsaktiviteter, som ikke forudsætter bebyggelse eller anlæg, og som underordnes dyrkningsinteresserne.
2. Anvendelsen af arealer til fritidsaktiviteter skal ske under hensyntagen til anvendelsen af Værløse Flyvestation. Den hidtidige deklaration om forbud mod permanent ophold aflyses.
3. Der skal fastsættes bestemmelser om landskabspleje, terrænregulering og beplantning med henblik på at bevare og styrke de landskabelige værdier, i sammenhæng med Måløv Naturpark og under hensyntagen til gravhøjen Gershøj.

BYDELSAFSNIT 2 – EGEBJERG

Bydelen omfatter ca. 325 ha og afgrænses af Hareskoven/Jonstrup Vang, boligkvartererne i Furesø og Herlev Kommuner, Lautrupgård, boligområderne Digterparken og Lundegården samt Måløvkilen.

Omtrent halvdelen af bydelen, nemlig Egebjerg (del af Jonstrup Vang) og Hjortespringkilen, har landzonestatus, mens resten ligger i byzone.



BEFOLKNING OG BOLIGER

Befolkningstallet i Egebjerg steg markant i midten af 1990'erne på grund af bebyggelsen af Egebjerggård. Siden 2000 har tallet ligget konstant på ca. 4.350.

Det forventes at der på Egebjerggård kan opføres yderligere ca. 25 boliger, hvorefter bykvarteret vil være fuldt bebygget.

Ved Ragnisvænge er der mulighed for at bygge et mindre antal boliger på det areal, der ikke er omfattet af en fredningskendelse. I forbindelse med området lokalplanlægning skal der udarbejdes en plan for naturgenopretning i overensstemmelse med fredningskendelsen. Der skal samtidig sikres en stiforbindelse til det tilstødende område i Herlev Kommune.

ERHVERV, HANDEL OG SERVICE

Ved planlægningen af bykvarteret Egebjerggård blev der åbnet mulighed for indpasning af småerhverv og diverse servicefunktioner især langs bygaden. Hidtil er det ikke blevet til så mange virksomheder, og der er gennem årene ikke registreret efterspørgsel fra erhverv, der lader sig integrere i området. Det er derfor hensigten at anvende et areal ved Egebjergvej, der oprindeligt var udlagt til erhverv, til nye boligformål.

I den nordlige ende af Egebjerg Bygade er der udpeget et lokalcenter for hele bydelen. Der kan her tillades dagligvarebutikker på op til 1.000 m², mens den maximale størrelse for udvalgsvarebutikker fastholdes på 250 m². Det samlede bruttoetageareal til butikker i lokalcentret må ikke overstige 3.000 m². Langs kvarterets bygade er der i øvrigt åbnet mulighed for indpasning af småerhverv og anden service.

TRAFIK

Ring IV, Skovvej, Klausdalsbrovej samt Nordbuen på strækningen fra Ring IV til Pæremosevej er udpeget som primære trafikveje.

Den resterende del af Nordbuen, Egebjergvej, Syvendehusvej samt Skovbovænget, fra Syvendehusvej til kommunegrænsen, er udpeget som sekundære trafikveje.

Efter tidligere trafikplanlægning er der etableret en række foranstaltninger, såsom "byporte" og hævede flader, med henblik på at forbedre området trafikmiljø, specielt at dæmpe bilernes hastighed på Nordbuen og Egebjergvej og i øvrigt at øge sikkerhed og tryghed på området veje.

Senest er der udarbejdet et projekt for trafiksanering med fartdæmpende foranstaltninger på Syvendehusvej og Skovbovænget.

Flere forbindelser i det regionale stinet krydser bydelen. På langs gennem Hjortespringkilen løber en øst-vestgående sti fra Måløv over Hjortespring til Herlev Bymidte. For at skabe et sammenhængende forløb mangler endnu to strækninger. Dels fra Tranemosevej til Skovbovænget. Dels fra den nordlige ende af Skovbovænget gennem Ragnisvænge til Sortemosen i det nordlige Herlev.

Syd for Egebjerggård krydser stien den nord-sydgående sti fra Hareskovby gennem Ballerup til Vestskoven. Og nord for Lundegården møder den en anden overordnet stiforbindelse, som fra Kildesvinget svinger mod sydvest gennem Måløvkilen i retning mod Pederstrup.

GRØN STRUKTUR

Hjortespringkilen fastholdes som et varieret landskab mellem boligområderne i Egebjerg og Ballerup.

Dyrkede arealer indgår som en naturlig del sammen med områder med henholdsvis fritids- og naturbeskyttelsesinteresser.

Hjortespringkilen fortsætter østpå til Utterslev Mose og går mod vest over i Måløvkilens landzonearealer. I den større sammenhæng er Hjortespringkilen blevet forlænget mod nordvest ved inddragelse af Jonstrup Vang og det nye fritidslandskab på Værløse Flyvestation.

Som en af Fingerbyens grønne kiler har den stor betydning for friluftslivet, ikke alene i Ballerup Kommune, men i hele hovedstadsregionen. Det skal derfor sikres, at den smalle kile ikke „gror til" eller spoles ved placering af uvedkommende og skæmmende aktiviteter.

For at styrke kilens rekreative anvendelse, samt beskytte de sårbare områder, vil en forbedret skiltning og information blive udbygget, eventuelt i samarbejde med de øvrige kommuner i Hjortespringkilen.

Generelt skal der tilstræbes en flersidig anvendelse af Hjortespringkilen, hvor frilufts-, fritids- og naturinteresser afvejes på en fornuftig og bæredygtig måde.

Den regionale sti der løber igennem Hjortespringkilen skal i hele sit forløb være farbar på en sikker måde, hvorfor forholdene omkring den regionale sti igennem golfbanen "Nordkalotten" skal undersøges nærmere.

Det tilstræbes, at kilen er offentlig tilgængeligt og har en åben karakter, hvilket bl.a. søges sikret ved kommunale opkøb af arealer og anlæg af naturstier, f. eks. ved Mergeltoften i den smalleste del af Hjortespringkilen. Derudover skal muligheden for etablering af faunapassager ved Frederikssundsvejen, Skovvej og Ring 4 undersøges.

Der skal etableres natur- og miljøbaser med overnatningsmuligheder f.eks. i Hjortespringkilen mellem Egebjerg og Ballerup. Desuden skal der etableres nye vandhuller og genoprettes fugtige, lavtliggende arealer, bl.a. til gavn for den store vandsalamander.

Skovbevoksningerne samt de kulturhistoriske spor skal plejes med henblik på at skabe et varieret plante- og dyreliv, der tager hensyn til den lokale flora og fauna. I Hjortespringkilen kan det f.eks. ske ved rydning af monokulturer af nåletræ og pleje af diger og læhegn.

En grøn forbindelse fra Hareskoven, gennem Egebjerg, tværs over Hjortespringkilen og gennem Digterparkens fælles friarealer til de grønne strøg i på Lautrupgård skal søges udbygget.

Udsigtspunkter i Hjortespringkilen gøres tilgængelige, og det tilstræbes ved udtynding i beplantning, og om muligt i uheldigt placeret bebyggelse, at sikre et friere udsyn over området fra Skovvej.

Af landskabelige hensyn bør der ske et begrænset indgreb i den fredskovsregistrerede beplantning ved Højager nord for Lundegården.

Området omkring Håbetsvej kan anvendes til fritidsaktiviteter, der kun kræver enkelte, mindre bygninger, såsom nyttehaver, spejderhytter og lignende.

Skovmarksskolen og Rosendal, med den økologiske byggelegeplads, bevares og anvendes til forskellige undervisnings-, fritids- og kulturformål samt forenings- og klubaktiviteter m.v. For at sikre gode lokale muligheder for såvel organiseret som selvorganiseret aktivitet i området vil det bl.a. være vigtigt at bevare boldbanen ved Skovmarksskolen.

Bydelen er med sin nærhed til skoven ideelt til natur-orienterede fritidsaktiviteter såsom orienteringsløb. Disse muligheder skal støttes og styrkes, eksempelvis ved at skabe en tættere kobling mellem skov og by. Som det er gjort ved dels at lave detaljerede kort over Egebjergområdet dels at flytte orienteringssportens sprintdistancer ind i bymæssig bebyggelse, til glæde for såvel udøvere som tilskuere.

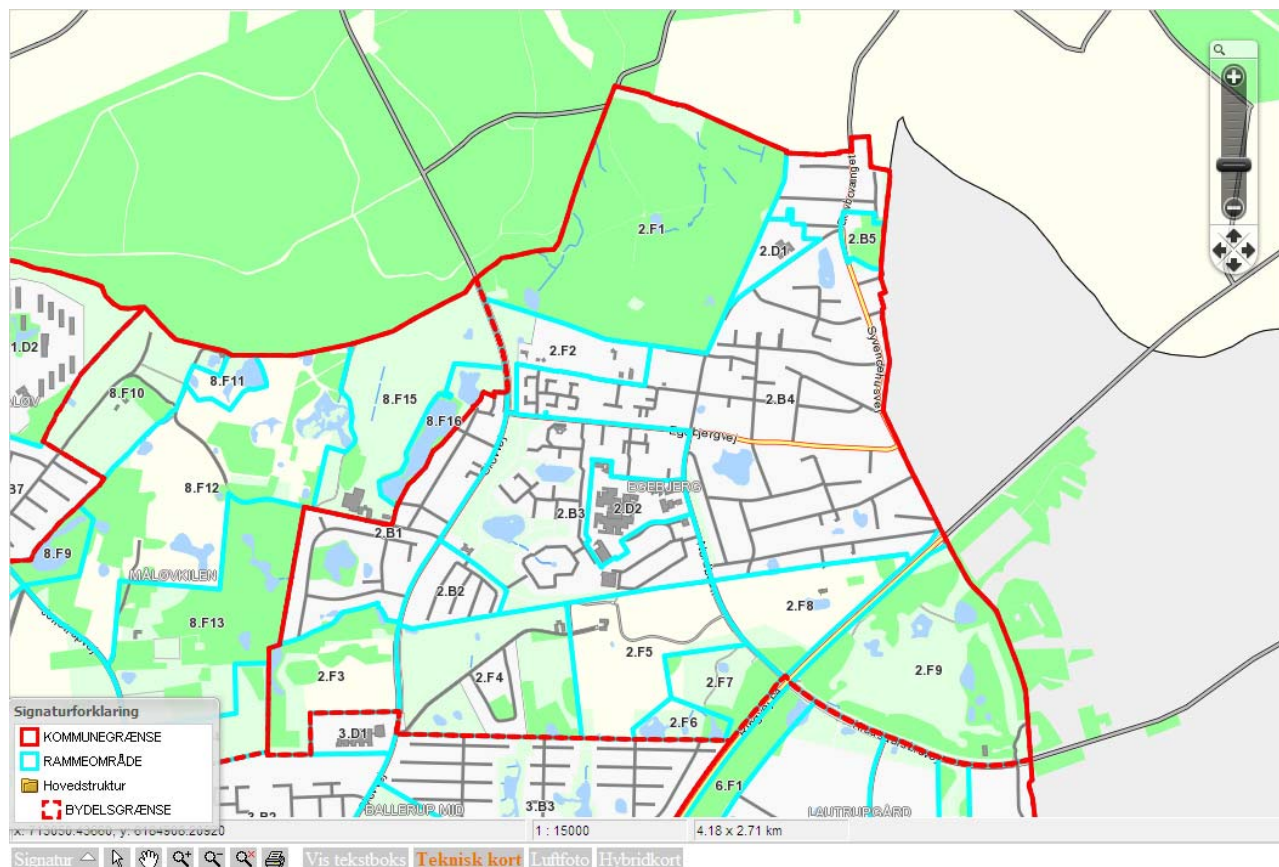
Ved Motionsruten i Egebjerg (Hareskoven) er der ved at blive udformet et sammenhængende forløb med en 30 min. motionsrute, hvor ruten starter centralt i bydelen og går ind i skoven.

Et areal mellem Tranemosevej og skoven kan benyttes til spejderhytter og andre fritidsformål.

I bykvarteret Egebjerggård er der arbejdet bevidst med grønne strøg, åbne vandflader og stiforløb. Der er sikret god adgang til den omkringliggende natur, hvilket fortsat vil blive prioriteret. Egebjerggård er også et godt eksempel på, hvorledes vand fra tage kan indarbejdes i bybilledet.

Private fælles friarealer i forbindelse med søer i boligområderne søges gjort offentligt tilgængelige. De mange private småsøer er truet af naturlig tilgroning og af dårlige lys- og vindforhold. Naturplejen af søerne skal i dialog med grundejerne søges intensiveret.

BYDEL 2 – EGEBJERG



RAMMEBESTEMMELSER FOR BOLIGOMRÅDER:

2.B.1. Haveboligområdet Nysøvang.

Udover de generelle rammebestemmelser gælder for dette enkeltområde følgende rammebestemmelser:

1. Områdets anvendelse fastlægges til boligformål.
Der kan opføres eller indrettes bebyggelse til offentlige formål og kollektive anlæg, fælleshus m.v.
Der kan udlægges areal til fælles friareal.
Der kan placeres tekniske anlæg; regnvandsbassin m.v.
2. Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 25. Bebyggelse skal opføres som parcelhuse i 1 - 1 ½ etage.
3. Der kan fastsættes bestemmelser om beskyttelse og pleje af terræn, vådområder og beplantning med henblik på at bevare de landskabelige værdier.

2.B.2. Haveboligområde ved Klanparken.

Udover de generelle rammebestemmelser gælder for dette enkeltområde følgende rammebestemmelser:

1. Områdets anvendelse fastlægges til boligformål.
Der kan opføres eller indrettes bebyggelse til kollektive anlæg, fælleshus m.v.
Der skal udlægges areal til fælles friareal.
Langs Skovvej kan opføres eller indrettes bebyggelse til offentlige formål og erhverv, der kan indpasses uden at være til gene for omgivelserne eller for trafikken.
2. Hovedparten af bebyggelsen er opført som kædehuse i 1 etage. Bebyggelsesprocenten for dette område under eet må ikke overstige 25.
Langs Skovvej kan bebyggelse opføres som parcelhuse i 1 - 1 ½ etage.
Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 25.
3. Der kan langs Skovvej opføres eller indrettes flere boliger på hver parcel. I den øvrige del af området må kun opføres eller indrettes een bolig på hver parcel.

2.B.3. Bykvarteret Egebjerggård.

Udover de generelle rammebestemmelser gælder for dette enkeltområde følgende rammebestemmelser:

1. Området indgår som del af et integreret bykvarter på Egebjerggård, der omfatter enkeltområderne 2.B.3 og 2.D.2.
2. Områdets anvendelse fastlægges til boligformål.
Der kan opføres eller indrettes bebyggelse til offentlige formål og kollektive anlæg, herunder børneinstitution, ældreformål, fælleshuse m.v. samt erhverv, der kan indpasses uden at være til gene for omgivelserne eller for trafikken.
På arealer langs bygaden kan der endvidere opføres eller indrettes bebyggelse til et lokalcenter med detailhandel og service.
Der skal udlægges areal til fælles friareal og parkering. Der kan i forbindelse med skolen udlægges areal til idrætsformål.
Der kan placeres tekniske anlæg: regnvandsbassin m.v.
3. Bebyggelsesprocenten for området under eet må ikke overstige 40. Bebyggelse kan opføres som parcelhuse i 1 - 1 ½ etage, samt som etagehusbebyggelse eller tæt-lav boligbebyggelse i 1 - 2 ½ etage, punktvis eventuelt højere. Der kan tillades grundstørrelser mindre end 700 kvm.
4. Der kan indenfor området eller dele heraf opføres eller indrettes flere boliger på hver parcel.
5. Områdets disponering, herunder placering og udformning af bebyggelse samt udformning og beplantning af opholds- og trafikarealer, skal ske på grundlag af en samlet plan, der tager udgangspunkt i bevaring af det eksisterende terræn og udnytter det eksisterende vådområde.
Bebyggelsen er opført i fire etaper adskilt af fælles friarealer og omkranset af grønne områder. Hver etape består af flere boliggrupper.
Bebyggelse skal opføres med størst tæthed omkring bygaden.

2.B.4. Haveboligområderne i Egebjerg.

Udover de generelle rammebestemmelser gælder for dette enkeltområde følgende rammebestemmelser:

1. Områdets anvendelse fastlægges til boligformål.

Der kan indenfor området eller dele heraf opføres eller indrettes bebyggelse til offentlige formål og kollektive anlæg, herunder børneinstitution, fælleshus m.v.

Der kan udlægges areal til fælles friareal og parkering.

Der kan placeres tekniske anlæg: regnvandsbassin m.v.

2. Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 25. Bebyggelse skal opføres som parcelhuse i 1 - 1 ½ etage.
3. Der kan fastsættes bestemmelser om opretholdelse af eksisterende tæt-lav boligbebyggelse. Bebyggelsesprocenten for et sådant område under eet må ikke overstige 35. Bebyggelse kan opføres i 1 - 2 etager. Der kan fastsættes grundstørrelser mindre end 700 kvm. Der kan indrettes flere boliger på hver parcel.
4. Der kan fastsættes bestemmelser om beskyttelse og pleje af terræn, vådområder og beplantning med henblik på at bevare de landskabelige værdier.

2.B.5. Nyt haveboligområde ved Ragnisvænge.

Udover de generelle rammebestemmelser gælder for dette enkeltområde følgende rammebestemmelser:

1. Områdets anvendelse fastlægges til boligformål.
Der kan opføres eller indrettes bebyggelse til offentlige formål og kollektive anlæg, fælleshus m.v.
Der kan udlægges areal til fælles friareal.
2. Bebyggelsesprocenten for området under eet må ikke overstige 25. Bebyggelse kan opføres i 1 - 2 etager.
3. Der kan opføres flere boliger på hver parcel.
4. Der skal fastsættes bestemmelser om pleje og beskyttelse af det område, der er omfattet af fredningskendelsen af 18. februar 1957.

RAMMEBESTEMMELSER FOR OMRÅDER TIL OFFENTLIGE FORMÅL:

2.D.1. Institutionsområde ved Skovbovænget.

Udover de generelle rammebestemmelser gælder for dette enkeltområde følgende rammebestemmelser:

1. Områdets anvendelse fastlægges til offentlige formål.
Der kan opføres eller indrettes bebyggelse til undervisnings-, fritids- og kulturformål, institutioner m.v.
Der kan udlægges areal til fælles friareal.
2. Bebyggelsesprocenten for området under eet må ikke overstige 40. Bebyggelse kan opføres i 1 - 1 ½ etage.
3. Bebyggelse skal opføres på grundlag af en samlet plan for området eller dele heraf under hensyntagen til områdets beliggenhed ved skoven.

4. Der skal fastsættes bestemmelser om beskyttelse og pleje af terræn og beplantning med henblik på at bevare de landskabelige værdier.

2.D.2. Egebjergskolen.

Udover de generelle rammebestemmelser gælder for dette enkeltområde følgende rammebestemmelser:

1. Området indgår som del af et integreret bykvarter på Egebjerggård, der omfatter enkeltområderne 2.B.3 og 2.D.2.
2. Områdets anvendelse fastlægges til offentlige formål.
Der kan opføres eller indrettes bebyggelse til undervisnings-, fritids- og kulturformål samt institutioner.
Med baggrund i intentionerne om et integreret bykvarter med størst tæthed omkring Egebjergskolen og bygaden kan der endvidere indpasses bebyggelse til boligformål og erhverv, der ikke er til gene for omgivelserne eller for trafikken.
Der kan udlægges areal til offentligt friareal og parkering.
3. Bebyggelsesprocenten for området under eet må ikke overstige 40. Intet punkt af en bygnings ydervægge eller tag må være hævet mere end 12 m over det omgivende terræn.
4. Der skal fastsættes bestemmelser om placering og udformning af bebyggelse samt indretning af friarealer, herunder stier og beplantning, under hensyntagen til de omkringliggende boligområder.

RAMMEBESTEMMELSER FOR FRITIDSOMRÅDER:

2.F.1. Egebjerg, del af Hareskoven.

Udover de generelle rammebestemmelser gælder for dette enkeltområde følgende rammebestemmelser:

1. Områdets anvendelse fastlægges til landskabsområde med bevarings- og beskyttelsesinteresser.
Der kan ikke opføres ny bebyggelse, med mindre denne er nødvendiggjort af skovens drift eller benyttelse til fritidsformål.
2. Områdets tilgængelighed skal sikres gennem tilslutning til det lokale stinet.

2.F.2. Fritidsområde nord for Tranemosevej.

Udover de generelle rammebestemmelser gælder for dette enkeltområde følgende rammebestemmelser:

1. Områdets anvendelse fastlægges til fritidsformål.
Der kan opføres eller indrettes bebyggelse samt etableres anlæg til fritidsaktiviteter, herunder spejderhytter. I områdets byzonedel kan der desuden opføres eller indrettes bebyggelse samt etableres anlæg til offentlige formål, herunder børneinstitution og skovbørnehave.
Der kan placeres tekniske anlæg: pumpestation m.v.

2. Bebyggelsesprocenten for området under eet må ikke overstige 10.
Bebyggelse må kun opføres i 1 etage.
Der kan fastsættes bestemmelser om opretholdelse af eksisterende, lovlig bebyggelse i indtil 2 etager.
3. Der skal fastsættes bestemmelser om placering og udformning af bebyggelse og anlæg under hensyntagen til områdets beliggenhed ved skoven.
4. Der skal fastsættes bestemmelser om beskyttelse og pleje af terræn og beplantning med henblik på at fastholde karakteren af skovbrynsområde.

2.F.3. Fredet område nord for Højagerskolen.

Udover de generelle rammebestemmelser gælder for dette enkeltområde følgende rammebestemmelser:

1. Områdets anvendelse fastlægges til landskabsområde med bevarings- og beskyttelsesinteresser.
Tilstanden på det areal, som er omfattet af fredningsdeklaration (24.maj 1974), må ikke forandres uden fredningsmyndighedens tilladelse.
Arealet kan i overensstemmelse med fredningsdeklarationens bestemmelser anvendes til boldspil, leg samt visse foreningsformål.
Der kan med fredningsmyndighedens tilladelse opføres mindre bygninger, der er nødvendiggjort af områdets anvendelse til fritidsformål, samt etableres beplantning, sti- og parkeringsanlæg.
2. Der kan fastsættes bestemmelser om opretholdelse af eksisterende lovlig bebyggelse til bolig- og erhvervsformål.
3. Der kan under iagttagelse af fredningsdeklarationen fastsættes bestemmelser om beskyttelse og pleje af terræn og beplantning med henblik på at styrke oplevelsen af Hjortespringkilen.

2.F.4. Landskabsområde omkring Håbetsvej.

Udover de generelle rammebestemmelser gælder for dette enkeltområde følgende rammebestemmelser:

1. Områdets anvendelse fastlægges til landskabsområde til støtte for friluftslivet.
Området kan benyttes til fritidsaktiviteter som ikke forudsætter større anlæg, herunder spejdersport, boldspil m.v. Dele af området kan benyttes til nyttehaver.
Eksisterende bebyggelse kan anvendes til undervisnings- og fritidsformål.
Der kan opføres enkelte, mindre bygninger, der er nødvendiggjort af områdets anvendelse til undervisnings- og fritidsformål.
Der kan placeres tekniske anlæg: regnvandsbassin m.v.
Der kan udlægges areal til offentlig parkering ved Skovvej.
2. Der kan fastsættes bestemmelser om opretholdelse af eksisterende, lovlig bebyggelse til offentlige formål samt bolig-, erhvervs- og fritidsformål, herunder sommerhuse.
Eventuelle sommerhuse må ikke anvendes til helårsbeboelse.

3. Områdets disponering, herunder placering af bebyggelse og aktiviteter samt beplantning, skal ske på grundlag af en samlet plan, med henblik på at sikre et åbent og varieret landskabsbillede i Hjortespringkilen.
4. Området skal være tilgængeligt for offentligheden.

2.F.5. Landskabsområde ved Rosendal.

Udover de generelle rammebestemmelser gælder for dette enkeltområde følgende rammebestemmelser:

1. Områdets anvendelse fastlægges til landskabsområde med dyrkningsinteresser. Området kan benyttes til fritidsaktiviteter som ikke forudsætter bebyggelse eller anlæg, og som underordnes hensynet til dyrkningsinteresserne. Eksisterende bygninger og disses nærmeste omgivelser kan anvendes til fritidsformål, herunder økologisk byggelegeplads.
2. Der kan fastsættes bestemmelser om beskyttelse og pleje af eksisterende landskabelige værdier med henblik på at sikre et åbent og varieret landskabsbillede i Hjortespringkilen.
3. Området skal være tilgængeligt for offentligheden.

2.F.6. Vådområde nord for Digterparken.

Udover de generelle rammebestemmelser gælder for dette enkeltområde følgende rammebestemmelser:

1. Områdets anvendelse fastlægges til landskabsområde med bevarings- og beskyttelsesinteresser. Der kan ikke opføres ny bebyggelse i området. Anvendelse af området til dyrknings- og fritidsformål skal underordne sig bevarings- og beskyttelsesinteresserne.
2. Der skal fastsættes bestemmelser om områdets pleje med henblik på at bevare de landskabelige værdier og beskytte plante- og dyrelivet.

2.F.7. Landskabsområde ved Nordbuen.

Udover de generelle rammebestemmelser gælder for dette enkeltområde følgende rammebestemmelser:

1. Områdets anvendelse fastlægges til landskabsområde til støtte for friluftslivet. Området kan benyttes til dyrkningsformål samt fritidsaktiviteter, som ikke forudsætter bebyggelse eller anlæg.
2. Der kan fastsættes bestemmelser om pleje af de landskabelige værdier, herunder terræn og beplantning, med henblik på at sikre et åbent og varieret landskabsbillede i Hjortespringkilen.
3. Området skal være tilgængeligt for offentligheden.

2.F.8. Landskabsområde syd for Pæremosevej.

Udover de generelle rammebestemmelser gælder for dette enkeltområde følgende rammebestemmelser:

1. Områdets anvendelse fastlægges til landskabsområde med dyrkningsinteresser. Området kan benyttes til fritidsaktiviteter, som ikke forudsætter bebyggelse eller anlæg og som underordnes hensynet til dyrkningsinteresserne.
2. Der kan fastsættes bestemmelser om opretholdelse af eksisterende lovlig bebyggelse til boligformål og fritidsformål, herunder spejderhus. Offentlige formål, herunder børneinstitution, kan etableres i eksisterende bebyggelse samt mindre tilbygninger hertil.
3. Der kan fastsættes bestemmelser om beskyttelse og pleje af de eksisterende landskabelige værdier, med henblik på at sikre et åbent og varieret landskabsbillede i Hjortespringkilen.
4. Området skal være tilgængeligt for offentligheden.

2.F.9. Landskabsområde nord for Klausdalsbrovej.

Udover de generelle rammebestemmelser gælder for dette enkeltområde følgende rammebestemmelser:

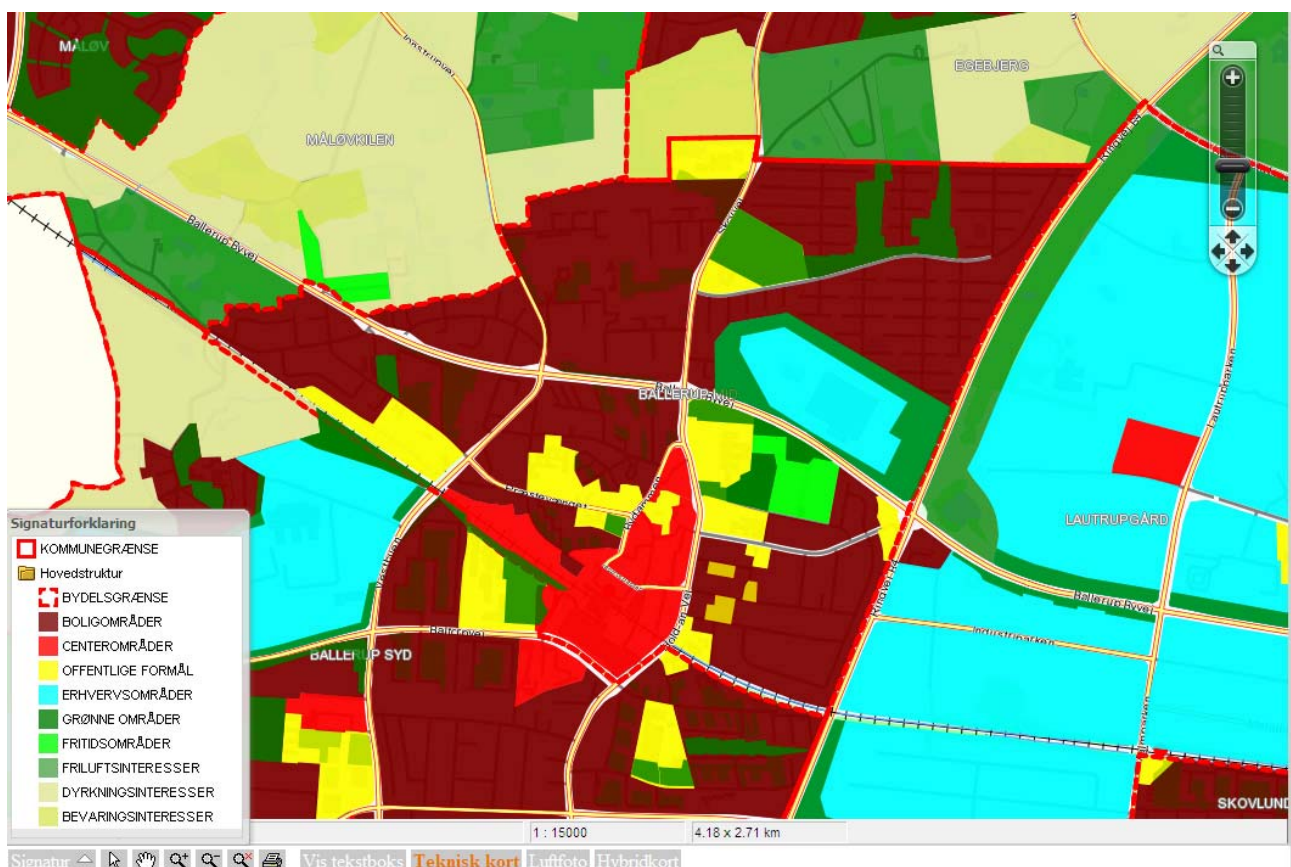
1. Områdets anvendelse fastlægges til landskabsområde til støtte for friluftslivet. Området kan benyttes til fritidsaktiviteter, som ikke forudsætter større anlæg: golfspil m.v. Der kan opføres enkelte, mindre bygninger, der er nødvendiggjort af områdets anvendelse til fritidsformål. Der kan udlægges areal til offentlig parkering ved Klausdalsbrovej.
2. Der kan fastsættes bestemmelser om opretholdelse af eksisterende lovlig bebyggelse til bolig- og erhvervsformål.
3. Områdets disponering, herunder beplantning og placering af aktiviteter, skal ske på grundlag af en samlet plan med henblik på at sikre et varieret landskabsbillede i Hjortespringkilen, og koordineret med Herlev Kommune.
4. Der kan fastsættes bestemmelser om beskyttelse og pleje af terræn, beplantning og vådområder med henblik på at bevare de landskabelige værdier.
5. Området skal være tilgængeligt for offentligheden.

BYDELSAFSNIT 3 – BALLERUP MIDT

Bydelen omfatter ca. 275 ha og afgrænses af Hjortespringkilen, Ringvej IV, jernbanen og Måløvkilen. Hele bydelen har byzonestatus.

Kommunens politik om bedre by frem for mere by gør, at der de kommende år sættes fokus på udvikling af bymidterne. I begyndelsen af 2010 vil der blive afholdt en idékonkurrence med forslag til den fremtidige udvikling af Ballerup Bymidte. Hovedelementerne i denne byudvikling bliver infrastruktur (vej og bane), parkering, boliger, erhverv, detailhandel, kulturplanlægning, grønne strukturer, byrums kvalitet, byliv m.v. Den overordnede målsætning med byudviklingen er at skabe en levende og sammenhængende bymidte, først og fremmest af hensyn til bydelen og kommunens egne borgere, men også for at tiltrække nye borgere og brugere, f.eks. de mange pendlere, der dagligt arbejder i kommunen.

Et af midlerne til at skabe byliv er at øge antallet af boliger. Så vil der være flere mennesker, der har deres færden i området, og benytter bymidtens tilbud og faciliteter. Ønsket om flere boliger betyder, at der skal udpeges steder, hvor der kan opføres mere boligbyggeri. Bylivet handler også om kultur, detailhandel, service osv. For at opgradere alle disse forhold forventes det, at der skal ske nybyggeri af en vis størrelse. Det betyder, at der kommer til at ske en regulær byfortætning i Ballerup Bymidte.



Hvor meget, hvor højt, hvor tæt osv. der skal bygges, har vi først et svar på, når der ligger et resultat fra Idékonkurrencen. De eksisterende rammer for Bymidstens enkeltområder er derfor fastholdt i denne kommuneplan. Rammerne vil blive ændret i forbindelse med udarbejdelsen af konkrete kommuneplantillæg og lokalplan(er) for Ballerup Bymidte.

Bymidteprojektet er et projekt, der vil strække sig over hele den 12-årige planperiode, og sandsynligvis endnu længere. For at borgerne og brugerne allerede tidligt i processen kan se, at der er en udvikling i gang, skal der igangsættes midlertidige og mindre aktiviteter for at vise, at der arbejdes aktivt på at skabe mere liv i bymidten.

BEFOLKNING OG BOLIGER

Befolkningstallet i Ballerup Midt har gennem de sidste 10 år været konstant på ca. 7.275. Det forventes at dette tal vil stige gennem planperioden, da der planlægges flere boliger. Ballerup Bymidte står over for en udvikling, hvor der sættes fokus på at skabe en levende bymidte. En af forudsætningerne for, at dette kan ske er, at der skal ske en fortætning med flere boliger i bydelen således, at der er flere mennesker, der har deres daglige færden i bymidten og også i aftentimerne.

Den planlagte idékonkurrence skal være med til at fastlægge antallet, fordeling og placering af boliger i bymidten. Til brug for Befolkningsprognose 2009 har kommunen skønnet, at der i perioden indtil 2020 vil blive opført 200 boliger som fortætningsbyggeri i bydelen. Dette tal bliver kvalificeret i forbindelse med idékonkurrencen. Med hensyn til placering af boligerne har kommunen allerede en formodning om nogle af de steder, hvor der kan etableres nye boliger i bydelen. Opførelse af boliger disse steder kan imidlertid først ske, når der på baggrund af Idékonkurrencen og den efterfølgende Helhedsplan er udarbejdet kommuneplantillæg og lokalplan(er).

Ved Plejecentret Toftehaven muliggør Lokalplan 112, at der kan opføres en boligbebyggelse på 2.000 m², dvs. 20-25 boliger. Langs den nordlige side af Præstevænget har Kommunen gennem flere år opkøbt grunde, der har været til salg. Hensigten har været på sigt at kunne opføre boligbyggeri, der matcher bebyggelsen på sydsiden. Idékonkurrencen forventes at komme med forslag hertil.

Vi forventer også, at der i forbindelse med konkurrencen foreslås bebyggelse på ubebyggede arealer langs Hold-an Vej, bl.a. på en del af parkeringsarealerne. Dette skal bl.a. ske for at afgrænse og afskærme bymidten mod den trafikerede Hold-an Vej. Hvis der skal være boliger her, forventes det på grund af trafikstøjen, at bebyggelsen opføres som et blandet bolig- og erhvervsbyggeri.

Ved Møllen og i området ved Parkskolen er der flere muligheder for nyt boligbyggeri. Antallet af boliger afhænger af en beslutning om helt eller delvis at nedrive eksisterende bygninger. I givet fald vil der blive tale om højere bebyggelse, der matcher de tidligere skolebygninger. Byggeriet forudsætter kommuneplantillæg og lokalplanlægning.

Det er besluttet, at de to opgange i Skolehaven 4 – 6 skal ændres til 2 opgangsbofællesskaber til unge og yngre voksne med sindslidelse. I den forbindelse forventes det, at Kommunen sælger ejendommen til et boligselskab.

ERHVERV

Som led i fortætningen af Ballerup Bymidte vil der kunne åbnes mulighed for en væsentlig forøgelse af rummeligheden til kontor- og serviceerhverv på de stationsnært beliggende ejendomme. Erhvervsbebyggelse vil med fordel kunne placeres de steder, der er mest belastet af trafikstøj fra banen og de større veje, og dermed samtidig fungere som en slags buffer i forhold til boliger og anden, mere støjfølsom anvendelse.

På det privatejede areal vest for Toms er der god plads til yderligere bebyggelse. Foreløbig fastholdes området til erhvervsformål, men i den fremtidige planlægning vil Kommunen, i tæt dialog med Toms, afklare virksomhedens udviklingsperspektiver og i den sammenhæng overveje, om dele af grunden kan anvendes til andre byformål.

HANDEL OG SERVICE

Ballerup Bymidte fastholdes som kommunens hovedcenter med et stort udbud af detailhandel, offentlig og privat service. Området rummer en attraktiv blanding af centerfunktioner, der foregår udendørs i Centrumgaden og indendørs i Ballerup Centret.

Kommunalbestyrelsen ønsker, at der i kommunens hovedcenter skal være mulighed for at opføre eller indrette butikker, der er så store som planloven tillader. Det betyder, at der vil kunne etableres dagligvarebutikker med et bruttoetageareal på op til 3.500 m² og udvalgswarebutikker på op til 2.000 m². Det er dog ikke alle dele af bymidten, der er egnet til at huse så store enheder. Derfor indføres en graduering af, hvor store butikker der kan være i de forskellige dele af Bymidten, afhængigt af bebyggelsens karakter og omgivelserne.

Det samlede bruttoetageareal til butikker i hovedcentret må ikke overstige 65.000 m².

Bymidten udpeges som et område, hvori der kan lokaliseres møbelforretninger, der i denne sammenhæng er defineret som en butikstype, som handler med pladskrævende varer og må være større end udvalgswarebutikker i almindelighed. 10.000 m² af bymidtens samlede ramme afsættes til møbelforretninger, der er større end de normale 2.000 m². Den maximale størrelse for den enkelte butik fastsættes samtidig til 7.500 m².

I Lundegården er der udpeget et lokalcenter, hvori der kan tillades dagligvarebutikker på op til 1.000 m² og udvalgswarebutikker på op til 250 m². Det samlede bruttoetageareal til butikker må ikke overstige 1.500 m². Lokalcentret har sit næropland nord for Ballerup Byvej.

TRAFIK

Ballerup Byvej, Jonstrupvej på strækningen frem til Lundegården, Vestbuen, Skovvej, Hold-an Vej, Baltorpevej og Ring 4 er udpeget som primære trafikveje.

Fortsættelsen af Jonstrupvej, Digterparken, Præstevænget, Bydammen, Linde Allé fra stationspladsen til Hold-an Vej samt Gl. Rådhusvej er udpeget som sekundære trafikveje.

Bymidtens detailhandel og andre servicefaciliteter har stor gavn af trafikknudepunktet ved stationen. Men der er i dag ikke optimale betingelser for en smidig afvikling af bustrafikken, bl.a. fordi busserne skal krydse gågaden.

Omdannelsen af bymidten i form af nybyggeri og ændret arealanvendelse vil efter al sandsynlighed medføre ændringer i områdets adgangs- og parkeringsforhold, ligesom en omlægning af busholdepladsen ved stationen kan komme på tale.

Centralt i bymidten krydser to overordnede stier hinanden. Dels den nord-sydgående sti der forbinder Vests-koven og Hareskoven. Dels den øst-vestgående sti langs jernbanen, hvor der mangler en strækning for at fuldende strækningen. Det drejer sig om forlængelsen fra Højdevej under Ring 4 i retning mod Skovlunde.

GRØN STRUKTUR

Kommunens politik om at sikre grønne byrum og grønne forbindelser både i by og land, vil være et vigtigt element i den kommende udvikling af Ballerup Bymidte.

Damgårdsparken var oprindeligt Ballerups centrale idræts- og bypark. Men med Hold-an Vejs gadegennembrud og Rådhusets opførelse opleves parken ikke som en integreret del af Bymidten, og den har i dag ikke status af en idræts- og bypark. Der er igangsat en helhedsorienteret fornyelse af Damgårdsparken, for at parken kan tilgodese borgernes forskellige behov og byde på større variation. Bl.a. er adgangsforholdene fra stitunnelen og Rådhusets parkeringsplads forbedret i forbindelse med Rådhusforpladsens omlægning, så parken er i dag fysisk knyttet tættere til Bymidten og de omkringliggende områder.

Damgårdsparken vil indgå i Idékonkurrencen for Ballerup Bymidte, hvor den danner afgrænsningen af konkurrenceområdet mod nord. Der bliver sat fokus på en grøn bymidte, hvor de to store grønne områder i Bymidten: Damgårdsparken og det grønne område ved Baltoppen, kommer til at spille en central rolle. Der skal findes løsninger på, hvordan de to grønne områder kan integreres bedre i Bymidten, og hvordan der sikres sammenhængende grønne forbindelser mellem Bymidstens parker og øvrige grønne områder.

Igen vil flersidig anvendelse være et centralt begreb. Af organiseret aktivitet, der i dag er vigtigt liv-skabende element i parken, tænkes også fremadrettet på tennis på det eksisterende baneanlæg og fodbold på banerne for henholdsvis firmaidrætten og de lokalt placerede fodboldforeninger. Hertil kommer behovet for mere selvorganiseret aktivitet på banerne, når man besøger parken.

Det bør overvejes, om den eksisterende grusbane vil kunne nedlægges og erstattes af et mere park-integreret udtryk. Forudsætningen vil være erstatningskapacitet et andet, centralt placeret sted.

Af andre sundhedsfremmende udemiljøer der kan anbefales, er en udendørs træningsbane som Ni Hau Wuxi Pladsen, en naturlegeplads og petanquebaner med tilknyttede faciliteter til bare at slå sig ned.

I forbindelse med bymidteudviklingen, hvor der forventes opført nybyggeri på Centrumsgadens bagarealer og eventuelle forslag til Hold-an Vejs fremtidige udformning, skal beplantningen langs Hold-an Vej fornyes med henblik på en grøn opstramning af områdets bymæssige karakter.

Den eksisterende beplantning i bydelen, især langs de større veje samt på torve og pladser i den centrale del af bydelen, skal fortsat plejes og suppleres med henblik på at forstærke indtrykket af den grønne Bymidte. Det generelt høje plejeniveau i kommunens mest bymæssige område hindrer ikke, at strøg af „vild og oplejet karakter“ kan indgå i Bymidten og dens parker.

Gammelgårdsparken er et klassisk eksempel på provinsbyernes lystanlæg. Parken er i dag et fredfyldt åndehul med sin helt egen stemning, men der er behov for at tilrettelægge områdets videre udvikling gennem en plejeplan.

Lindehaven er en vigtig byhave. Områdets karakter og et højt plejeniveau med en fortættet oplevelse af duft og farver bevares og styrkes.

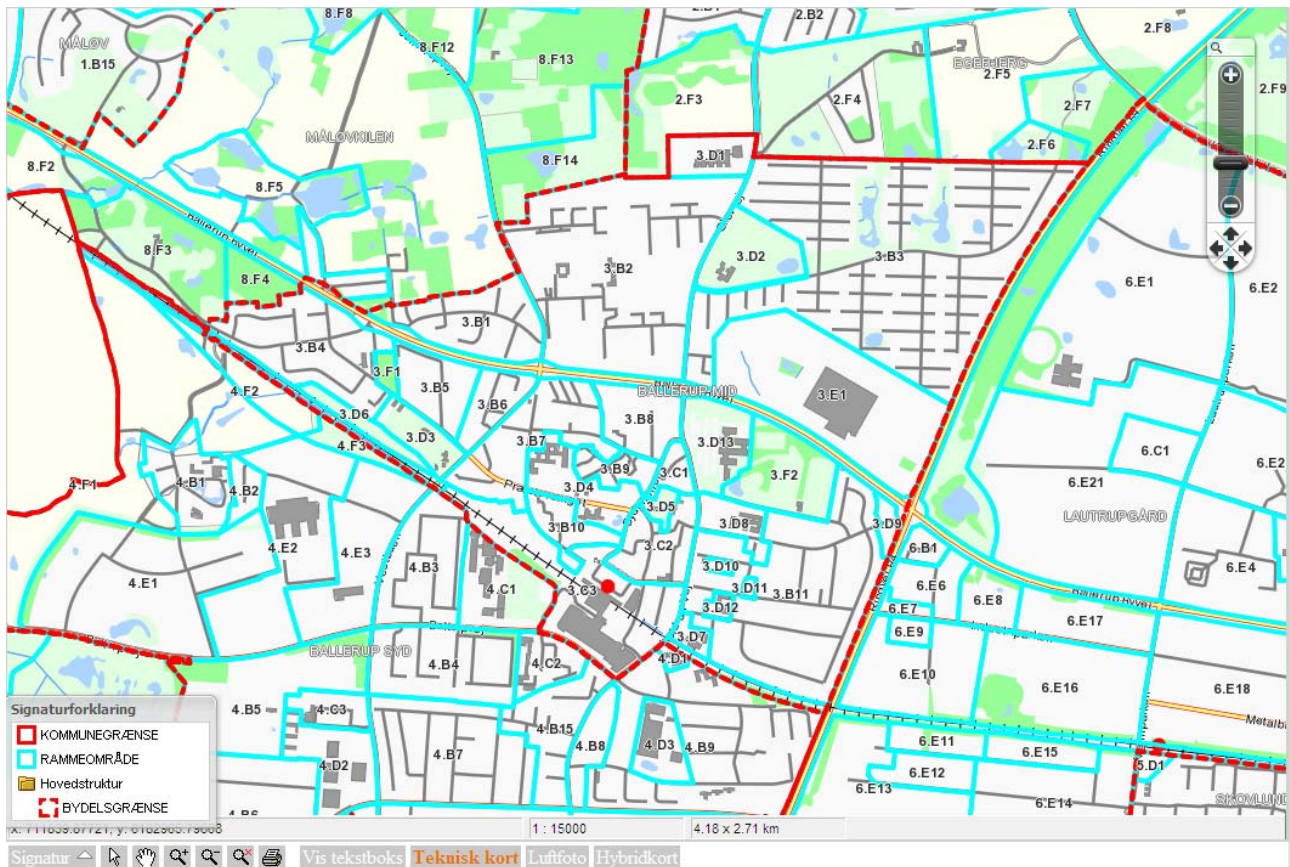
I Ballerup Bymidte, er der i dag grønne forbindelser i mindre omfang. Dog findes der ud af Bymidten en række gode grønne forbindelser, f.eks. Pederstrupstien fra Ballerup Station og Lundegårdstien fra Bymidten ved Højagerparken via Lundegården til Hjortespringkilen. Sidstnævnte forbindelse indgår i en regional cykelrute.

I boligområdet Hede-Magleparken etableres der belysning ved multibanen, således at områdets beboere har et område til fysisk aktivitet hele året rundt.

I boligområdet Grantofte er der en dialog i gang om etablering af et sundhedsfremmende udemiljø i stil med det der er etableret ved Måløv Idrætsanlæg.

Også ved Rugvængets Skole er der planer et tilsvarende sundhedsfremmende anlæg eller lignende til gavn for skoleeleverne og beboerne i Vængerne. Anlægget er tænkt placeret ved søen tæt på skolen.

BYDEL 3 – BALLERUP MIDT



RAMMEBESTEMMELSER FOR BOLIGOMRÅDER:

3.B.1. Haveboligområde ved Nyvangen.

Udover de generelle rammebestemmelser gælder for dette enkeltområde følgende rammebestemmelser:

1. Områdets anvendelse fastlægges til boligformål.
Der kan opføres eller indrettes bebyggelse til offentlige formål, kollektive anlæg samt erhverv, der kan indpasses i området uden at være til gene for omgivelserne eller for trafikken.
Der kan udlægges areal til fælles friareal.
2. Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 25. Bebyggelse skal opføres som parcelhuse i 1 - 1 ½ etage.
3. Ved bebyggelse af et større areal efter en samlet plan kan der tillades tæt-lav boligbebyggelse i 1 - 1 ½ etage og grundstørrelser mindre end 700 m².
Bebyggelsesprocenten for det pågældende areal under eet må ikke overstige 30.
4. Der kan ved fastsættelse af bestemmelser for erhverv i området tillades en bebyggelsesprocent på indtil 40 for den enkelte ejendom. Bebyggelse kan da opføres i 1 - 2 etager.

3.B.2. Haveboligbebyggelsen Lundegården.

Udover de generelle rammebestemmelser gælder for dette enkeltområde følgende rammebestemmelser:

1. Områdets anvendelse fastlægges til boligformål.
Der kan opføres eller indrettes bebyggelse til offentlige formål og kollektive anlæg, herunder børneinstitution, varmecentral, fælleshus m.v.
Der kan opføres eller indrettes bebyggelse til et lokalcenter med detailhandel og servicefunktioner.
Mod Skovvej, Ballerup Byvej og Jonstrupvej kan opføres eller indrettes bebyggelse til erhverv, der kan indpasses i området uden at være til gene for omgivelserne eller for trafikken.
Der skal udlægges areal til fælles friareal og parkering.
Der kan placeres tekniske anlæg: kraftvarmeværk, regnvandsbassin m.v.
2. Hovedparten af bebyggelsen er opført som gårdhuse i 1 etage. Bebyggelsesprocenten for dette område under eet må ikke overstige 35.
Der kan fastsættes bestemmelser om øvrige bebyggelser i området således:
Bebyggelsesprocenten må for den enkelte ejendom til boligformål ikke overstige 25 og til andre formål 40. Bebyggelse kan opføres i 1 - 2 etager.
3. Der kan indenfor området eller dele heraf opføres flere boliger på hver parcel.

3.B.3. Haveboligområdet Digterparken.

Udover de generelle rammebestemmelser gælder for dette enkeltområde følgende rammebestemmelser:

1. Områdets anvendelse fastlægges til boligformål.
Der kan opføres eller indrettes bebyggelse til offentlige formål og kollektive anlæg, herunder børneinstitution, fælleshus m.v.
Mod Skovvej og Ballerup Byvej kan opføres eller indrettes bebyggelse til erhverv, der kan indpasses uden at være til gene for omgivelserne eller for trafikken.
Der kan udlægges areal til fælles friareal.
Der kan placeres tekniske anlæg: regnvandsbassin m.v.
2. Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 25. Bebyggelse skal opføres som fritliggende parcelhuse i 1 - 1 ½ etage.
3. Der kan fastsættes bestemmelser om beskyttelse og pleje af vådområder og beplantning med henblik på at bevare de landskabelige værdier.

3.B.4. Haveboligområde ved Lindbjergvej, Bispevangen og Degnevangen.

Udover de generelle rammebestemmelser gælder for dette enkeltområde følgende rammebestemmelser:

1. Områdets anvendelse fastlægges til boligformål.
Der kan opføres eller indrettes bebyggelse til offentlige formål og kollektive anlæg, herunder børneinstitution, fælleshus m.v.
Der kan udlægges areal til fælles friareal.

2. Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 25. Bebyggelse skal opføres som parcelhuse i 1 - 1 ½ etage.

3.B.5. Etageboligbebyggelsen Bispevangen.

Udover de generelle rammebestemmelser gælder for dette enkeltområde følgende rammebestemmelser:

1. Områdets anvendelse fastlægges til boligformål.
Der kan opføres eller indrettes bebyggelse til offentlige formål og kollektive anlæg, fælleshus m.v.
Der skal udlægges areal til fælles friareal og parkering.
2. Bebyggelsesprocenten for området under eet må ikke overstige 45. Bebyggelsen er opført dels som højhus i 16 etager, dels som etagehusbebyggelse i 2 - 3 etager.
3. Der skal fastsættes bestemmelser om udformning og beplantning af opholds- og trafikarealer, herunder afskærmning mod de omliggende bebyggelser, under hensyntagen til områdets beliggenhed ved Gammelgårdsparken.

3.B.6. Haveboligområde ved Mosevej.

Udover de generelle rammebestemmelser gælder for dette enkeltområde følgende rammebestemmelser:

1. Områdets anvendelse fastlægges til boligformål.
Der kan opføres eller indrettes bebyggelse til offentlige formål og kollektive anlæg, fælleshus m.v.
Der kan udlægges areal til fælles friareal.
2. Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 25. Bebyggelse skal opføres som parcelhuse i 1 - 1 ½ etage.

3.B.7. Stationsnært haveboligområde ved Nygårdsvej, Klokkerhaven og Præstevænget.

Udover de generelle rammebestemmelser gælder for dette enkeltområde følgende rammebestemmelser:

1. Områdets anvendelse fastlægges til boligformål.
Der kan opføres eller indrettes bebyggelse til offentlige formål og kollektive anlæg, herunder institutioner, kultur- og fritidsaktiviteter, fælleshus m.v., samt erhverv, der kan indpasses i området uden at være til gene for omgivelserne eller for trafikken.
2. Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 25. Bebyggelse skal opføres som parcelhuse i 1 - 1 ½ etage.
Der kan ved fastsættelse af bestemmelser for erhverv i området tillades en bebyggelsesprocent på indtil 40 for den enkelte ejendom. Bebyggelse kan da opføres i 1 - 2 etager.
3. Der kan fastsættes bestemmelser om opretholdelse af eksisterende tæt-lav boligbebyggelse. Bebyggelsesprocenten for et sådant område under eet må ikke overstige

35. Bebyggelse kan opføres i 1 - 2 etager. Der kan fastsættes grundstørrelser mindre end 700 m². Der kan indrettes flere boliger på hver parcel.

3.B.8. Stationsnært etageboligbebyggelse ved Højagerparken.

Udover de generelle rammebestemmelser gælder for dette enkeltområde følgende rammebestemmelser:

1. Områdets anvendelse fastlægges til boligformål.
Der kan opføres eller indrettes bebyggelse til offentlige formål og kollektive anlæg, herunder børneinstitution, fælleshus m.v.
Mod Hold-an Vej og Bydammen kan opføres eller indrettes bebyggelse til erhverv, der kan indpasses i området uden at være til gene for omgivelserne eller for trafikken.
Der skal udlægges areal til fælles friareal og parkering.
2. Bebyggelsesprocenten for området under eet må ikke overstige 50. Bebyggelsen er opført som etagehusbebyggelse i 3 etager.
3. Der kan fastsættes bestemmelser om erhverv, herunder fastholdelse af eksisterende aktiviteter, f.eks. tankstation, således: Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 40. Bebyggelse kan opføres i 1 etage.

3.B.9. Stationsnært blandet boligområde ved Gl. Skolevej.

Udover de generelle rammebestemmelser gælder for dette enkeltområde følgende rammebestemmelser:

1. Områdets anvendelse fastlægges til boligformål.
Der kan opføres eller indrettes bebyggelse til offentlige formål og kollektive anlæg, herunder kultur- og fritidsaktiviteter, fælleshus m.v.
Der skal udlægges areal til fælles friareal og parkering.
2. I området er opført etagehusbebyggelse i 2 og 2 ½ etage. Bebyggelsesprocenten for området under eet må for disse bebyggelser ikke overstige 40.
For haveboligområdet mellem Gl. Skolevej og Bydammen gælder: Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 25. Bebyggelse kan opføres i 1 - 1 ½ etage.
3. Der skal fastsættes bestemmelser om bebyggelsens placering og udformning samt beplantning med henblik på at bevare og styrke resterne af landsby- og stationsbymiljø i området omkring Ballerup Kirke.

3.B.10. Stationsnært etageboligbebyggelse ved Præstevænget og Lindevænget.

Udover de generelle rammebestemmelser gælder for dette enkeltområde følgende rammebestemmelser:

1. Områdets anvendelse fastlægges til boligformål.
Der kan opføres eller indrettes bebyggelse til offentlige formål og kollektive anlæg, herunder børneinstitution, fælleshus m.v.
Der skal udlægges areal til fælles friareal og parkering.

2. Bebyggelsesprocenten for området under eet må ikke overstige 70. Bebyggelsen er opført som etagehusbebyggelse i 3 etager.
Der må ikke opføres yderligere bebyggelse bortset fra eventuelle mindre fællesanlæg til brug for områdets beboere.

3.B.11. Stationsnært haveboligområde ved Gl. Rådhusvej, Linde Allé og Højdevej.

Udover de generelle rammebestemmelser gælder for dette enkeltområde følgende rammebestemmelser:

1. Områdets anvendelse fastlægges til boligformål.
Der kan opføres eller indrettes bebyggelse til offentlige formål og kollektive anlæg, herunder børneinstitution, fælleshus m.v.
I områdets vestlige del kan opføres eller indrettes bebyggelse til erhverv, der kan indpasses i området uden at være til gene for omgivelserne eller for trafikken.
Der kan udlægges areal til fælles friareal.
2. Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 25. Bebyggelse skal opføres som parcelhuse i 1 - 1 ½ etage.
Der kan ved fastsættelse af bestemmelser for erhverv i området tillades en bebyggelsesprocent på indtil 40 for den enkelte ejendom. Bebyggelse kan da opføres i 1 - 2 etager.
3. Der kan fastsættes bestemmelser om opretholdelse af eksisterende tæt-lav boligbebyggelse. Bebyggelsesprocenten for et sådant område under eet må ikke overstige 35. Bebyggelse kan opføres i 1 - 2 etager. Der kan fastsættes grundstørrelser mindre end 700 m². Der kan indrettes flere boliger på hver parcel.
4. Der kan fastsættes bestemmelser om opretholdelse af eksisterende etagehusbebyggelse. Bebyggelsesprocenten for et sådant område under eet må ikke overstige 60. Bebyggelse må ikke opføres i mere end 2 ½ etage.

RAMMEBESTEMMELSER FOR CENTEROMRÅDER:

3.C.1. Stationsnært centerområde nord for Ballerup Kirke.

Udover de generelle rammebestemmelser gælder for dette enkeltområde følgende rammebestemmelser:

1. Områdets anvendelse fastlægges til centerformål: bymidte.
Der kan opføres eller indrettes bebyggelse til detailhandel, liberale erhverv, serviceerhverv, mindre værksteder, der kan indpasses i området uden at være til gene for omgivelserne, samt offentlige formål.
Der kan endvidere opføres eller indrettes bebyggelse til boligformål.
Der kan udlægges areal til fælles friareal og parkering.
2. Bebyggelsesprocenten for området under eet må ikke overstige 40. Bebyggelse kan opføres i 1 - 2 etager.
3. Bruttoetagearealet må for den enkelte dagligvarebutik eller udvalgsvarerbutik i denne del af hovedcenteret ikke overstige 500 m².

4. Der skal fastsættes bestemmelser om placering og udformning af bebyggelse med henblik på at styrke det gamle landsbypræg.
5. Der skal fastsættes bestemmelser, som sikrer en balance mellem bolig- og erhvervsarealer, med henblik på at bevare området's karakter af boligområde med småerhverv.
6. Der skal fastsættes bestemmelser om udformning og beplantning af opholds- og trafikarealer under hensyntagen til området's beliggenhed i den grønne del af Ballerup Bymidte, og tilknytningen til det sammenhængende grønne strøg fra Lindehaven til Damgårdsparken med forbindelse til bymidtens gågadestrækninger.
7. Der kan fastsættes bestemmelser om fælles parkeringsdækning for Ballerup Bymidte.

3.C.2. Stationsnært centerområde mellem Ballerup kirke og Linde Allé.

Udover de generelle rammebestemmelser gælder for dette enkeltområde følgende rammebestemmelser:

1. Området skal i planperioden omdannes og fortættes med henblik på at skabe tidssvarende rammer for bylivet og detailhandelen. Det forventes, at bebyggelsesprocenten i det stationsnære område vil blive forøget væsentligt, og at der punktvis vil blive tale om markant højere bebyggelse end det, der i dag kendetegner området. Den endelige udformning er ikke fundet, men forudsætter en længere proces. Den nærmere planlægning af området mellem rådhuset og Baltorpvej vil ske i samarbejde med de lokale interessenter. Indtil videre fastholdes de hidtidige rammebestemmelser om bebyggelsens omfang og højde. Uddybende rammebestemmelser for området vil om nødvendigt blive fastsat i et kommuneplantillæg.
2. Områdets anvendelse fastlægges til centerformål: bymidte.
Der kan opføres eller indrettes bebyggelse til detailhandel, liberale erhverv, serviceerhverv, mindre værksteder, der kan indpasses i området uden at være til gene for omgivelserne, samt offentlige formål.
Del af matr. nr. 12 ab Ballerup By, Ballerup er udpeget til særligt kultur- og forlystelsesområde, jf. de generelle rammebestemmelser.
Der kan endvidere opføres eller indrettes bebyggelse til boligformål.
Der kan udlægges areal til fælles friareal og parkering.
3. Bebyggelsesprocenten for området under eet må ikke overstige 65. Bebyggelse kan opføres i 1 - 3 etager.
4. Bruttoetagearealet for den enkelte dagligvarebutik må ikke overstige 3.500 m², og for den enkelte udvalgsbutik ikke overstige 2.000 m².
5. Bebyggelse skal opføres på grundlag af en samlet plan for bymidten eller dele heraf, i princippet som en sluttet butiksbebyggelse langs gågadestrækningerne.
Der kan endvidere fastsættes bestemmelser om supplerende bebyggelse på bagarealerne mod de omliggende veje og parkeringsarealer.
6. Der skal fastsættes bestemmelser, som sikrer en balance mellem bolig- og erhvervsarealer i centerområdet med henblik på at undgå, at bymidten ligger øde uden for butikstid.
7. Udformning og beplantning af opholds- og trafikarealer, herunder gågade, torvedannelser samt parkerings- og servicearealer, skal ske på grundlag af en samlet plan med henblik på at skabe sammenhæng i bymidten.

8. Der kan fastsættes bestemmelser om fælles parkeringsdækning for Ballerup Bymidte.

3.C.3. Stationsnært centerområde omkring Ballerup Station.

Udover de generelle rammebestemmelser gælder for dette enkeltområde følgende rammebestemmelser:

1. Området skal i planperioden omdannes og fortættes med henblik på at skabe tidssvarende rammer for bylivet og detailhandelen. Det forventes, at bebyggelsesprocenten i det stationsnære område vil blive forøget væsentligt, og at der punktvist vil blive tale om markant højere bebyggelse end det, der i dag kendetegner området. Den endelige udformning er ikke fundet, men forudsætter en længere proces. Den nærmere planlægning af området mellem rådhuset og Baltorpsvej vil ske i samarbejde med de lokale interessenter. Indtil videre fastholdes de hidtidige rammebestemmelser om bebyggelsens omfang og højde. Uddybende rammebestemmelser for området vil om nødvendigt blive fastsat i et kommuneplantillæg.
2. Områdets anvendelse fastlægges til centerformål: bymidte.
Der kan opføres eller indrettes bebyggelse til detailhandel, liberale erhverv, serviceerhverv, mindre værksteder, der kan indpasses i området uden at være til gene for omgivelserne, samt offentlige formål, herunder stationsformål, posthus og bibliotek m.v.
Matr. nr. 110, Ballerup By, Ballerup er udpeget til særligt kultur- og forlystelsesområde, jf. de generelle rammebestemmelser.
Der kan endvidere opføres eller indrettes bebyggelse til boligformål.
Der kan udlægges areal til jernbaneanlæg, stationsforplads, fælles friareal og parkering.
3. Bebyggelsesprocenten for området under eet må ikke overstige 85. Bebyggelse kan opføres i 1 - 4 etager.
4. Bruttoetagearealet for den enkelte dagligvarebutik må ikke overstige 3.500 m², og for den enkelte udvalgsvarebutik ikke overstige 2.000 m².
I denne del af kommunens hovedcenter kan 10.000 m² af Ballerup bymidtes samlede detailhandelsramme afsættes til møbelforretninger, der er større end den for udvalgsvarebutikker normale grænse på 2.000 m². Den maksimale størrelse for den enkelte butik fastsættes til 7.500 m².
5. Bebyggelse skal opføres på grundlag af en samlet plan for bymidten eller dele heraf under hensyntagen til de omliggende bebyggelser og byfunktioner. Bebyggelsen skal placeres og udformes, så der i forhold til omgivelserne opnås en god helhedsvirkning, arkitektonisk og funktionelt. Langs gågaden skal bebyggelse i princippet opføres som en sluttet butiksbebyggelse langs gågaden afsluttet med et lukket center syd for banen. Der kan endvidere fastsættes bestemmelser om supplerende bebyggelse på bagarealerne mod de omliggende veje og parkeringsarealer.
6. Der skal fastsættes bestemmelser, som sikrer en balance mellem bolig- og erhvervsarealer i centerområdet med henblik på at undgå, at bymidten ligger øde uden for butikstid.
7. Udformning og beplantning af opholds- og trafikarealer, herunder gågade, torvedannelser samt parkerings- og servicearealer, skal ske på grundlag af en samlet plan med henblik på at skabe sammenhæng i bymidten.
8. Der kan fastsættes bestemmelser om fælles parkeringsdækning for Ballerup Bymidte.

3.C.4. Stationsnært centerområde ved Ballerup Station - udgår, da det er skrevet sammen med 3.C.3

RAMMEBESTEMMELSER FOR OMRÅDER TIL OFFENTLIGE FORMÅL:

3.D.1. Højagerskolen.

Udover de generelle rammebestemmelser gælder for dette enkeltområde følgende rammebestemmelser:

1. Områdets anvendelse fastlægges til offentlige formål.
Der kan opføres eller indrettes bebyggelse til undervisnings-, fritids- og kulturformål samt institutioner.
Der kan udlægges areal til offentligt friareal og parkering.
2. Bebyggelsesprocenten for området under eet må ikke overstige 40. Bebyggelse kan opføres i 1 - 2 etager.
3. Der skal fastsættes bestemmelser om placering og udformning af bebyggelse samt indretning af friarealer, herunder stier og beplantning, under hensyntagen til områdets beliggenhed i tilknytning til et fredet areal i Hjortespringkilen.

3.D.2. Skovvejens kirkegård.

Udover de generelle rammebestemmelser gælder for dette enkeltområde følgende rammebestemmelser:

1. Områdets anvendelse fastlægges til offentlige formål.
Der kan opføres eller indrettes bebyggelse til kapel, krematorium, sognegård m.v.
Der kan udlægges areal til kirkegård, offentligt friareal og parkering.
2. Bebyggelsesprocenten for området under eet må ikke overstige 10. Bebyggelse kan opføres i 1 etage.
3. Der skal fastsættes bestemmelser om afskærmende beplantning mod boligområdet og langs Skovvej.

3.D.3. Byggelegepladsen Bispevangen.

Udover de generelle rammebestemmelser gælder for dette enkeltområde følgende rammebestemmelser:

1. Områdets anvendelse fastlægges til offentlige formål.
Der kan opføres eller indrettes bebyggelse til fritids- og kulturformål, institutioner m.v.
Der kan udlægges areal til offentligt friareal.
Der kan placeres tekniske anlæg: regnvandsbassin m.v.
2. Bebyggelsesprocenten for området under eet må ikke overstige 10. Bebyggelse kan opføres i 1 etage.

3.D.4. Stationsnært institutions- og parkområde ved Præstevænget.

Udover de generelle rammebestemmelser gælder for dette enkeltområde følgende rammebestemmelser:

1. Områdets anvendelse fastlægges til offentlige formål samt erhvervs- og boligformål.
Der kan opføres eller indrettes bebyggelse til plejecenter og andre ældreformål, fritids- og kulturformål samt institutioner.
Der kan endvidere opføres eller indrettes bebyggelse til boligformål og erhvervsformål.
Der kan udlægges areal til offentligt parkanlæg.
Der kan placeres tekniske anlæg: vandværk mv.
2. Bebyggelsesprocenten for området under eet må ikke overstige 40. Bebyggelsen kan opføres i 1 - 3 etager.
3. Der skal fastsættes bestemmelser om placering og udformning af bebyggelse samt indretning og beplantning af et parkområde ved Præstevænget, under hensyntagen til områdets beliggenhed i den grønne del af Ballerup Bymidte og tilknytningen til det sammenhængende grønne strøg fra Lindehaven til Damgårdsparken, med forbindelse til bymidtens gågadestrækninger.

3.D.5. Ballerup Kirke og kirkegård.

Udover de generelle rammebestemmelser gælder for dette enkeltområde følgende rammebestemmelser:

1. Områdets anvendelse fastlægges til offentlige formål.
Området kan benyttes til kirke og kirkegård.
Der kan opføres eller indrettes bebyggelse der er nødvendiggjort af områdets anvendelse, og tager hensyn til kirkens arkitektur og synlighed i omgivelserne.

3.D.6. Baneareal vest for Vestbuen.

Udover de generelle rammebestemmelser gælder for dette enkeltområde følgende rammebestemmelser:

1. Områdets anvendelse fastlægges til offentlige formål.
Der kan udlægges areal til jernbaneanlæg.
Der kan opføres eller indrettes bebyggelse der er nødvendiggjort af områdets anvendelse til jernbanedrift.

3.D.7. Stationsnært område til offentlige formål ved Solvej.

Udover de generelle rammebestemmelser gælder for dette enkeltområde følgende rammebestemmelser:

1. Områdets anvendelse fastlægges til offentlige formål samt erhvervs- og boligformål.
Der kan opføres eller indrettes bebyggelse til undervisnings-, fritids- og kulturformål, institutioner, plejecenter og andre ældreformål samt offentlig administration.
Der kan endvidere opføres eller indrettes bebyggelse til boligformål og erhvervsformål.
Der kan udlægges areal til offentligt friareal og parkering.

2. Bebyggelsesprocenten for området under eet må ikke overstige 40. Bebyggelse kan opføres i 1 - 2 etager.

3.D.8. Stationsnært område til offentlige formål ved Gl. Rådhusvej.

Udover de generelle rammebestemmelser gælder for dette enkeltområde følgende rammebestemmelser:

1. Områdets anvendelse fastlægges til offentlige formål samt erhvervs- og boligformål. Der kan opføres eller indrettes en integreret bebyggelse til undervisnings-, kultur- og fritidsformål, institutioner, plejecenter og andre ældreformål, privat og offentlig administration, herunder sundhedscenter, politistation m.v., liberale erhverv samt boliger. Der kan udlægges areal til offentligt friareal og parkering.
2. Bebyggelsesprocenten for området under eet må ikke overstige 70. Intet punkt af en bygnings ydervægge eller tag må være hævet mere end 15 m over det omgivende terræn.
3. Områdets disponering, herunder placering og udformning af bebyggelse, skal ske på grundlag af en samlet plan under hensyntagen til områdets beliggenhed ved Damgårdsparken.
4. Der kan fastsættes bestemmelser om fælles parkeringsdækning for Ballerup Bymidte.

3.D.9. Stationsnært område til offentlige formål: Redningsstation.

3.D.10. Stationsnært område til offentlige formål: Telefoncentral.

3.D.11. Stationsnært område til offentlige formål: Vandtårn.

Udover de generelle rammebestemmelser gælder for disse enkeltområder følgende rammebestemmelser:

1. Områdernes anvendelse fastlægges til offentlige formål. Områderne kan benyttes til servicefunktioner og forsyningsanlæg, herunder offentlig administration, redningsstation, teletekniske anlæg, vandforsyningsanlæg samt andre tekniske anlæg, institutioner m.v.
2. Bebyggelsesprocenten for de enkelte områder under eet må ikke overstige 40. Bebyggelse kan opføres i 1 - 2 etager eller med en sådan højde som det enkelte anlæg måtte kræve.

3.D.12. Stationsnært område til offentlige formål mellem Linde Allé og Østervej.

Udover de generelle rammebestemmelser gælder for dette enkeltområde følgende rammebestemmelser:

1. Områdets anvendelse fastlægges til offentlige formål samt erhvervs- og boligformål. Der kan opføres eller indrettes bebyggelse til undervisnings-, fritids- og kulturformål, institutioner, plejecenter og andre ældreformål samt offentlig administration. Der kan endvidere opføres eller indrettes bebyggelse til boligformål og erhvervsformål. Der kan udlægges areal til offentligt friareal og parkering.

2. Bebyggelsesprocenten for området under eet må ikke overstige 65. Bebyggelse kan opføres i 1 - 2 ½ etage.

3.D.13. Ballerup Rådhus.

Udover de generelle rammebestemmelser gælder for dette enkeltområde følgende rammebestemmelser:

1. Områdets anvendelse fastlægges til offentlige formål.
Der kan opføres eller indrettes bebyggelse til administrations- og serviveformål, herunder rådhus, helsehus, klinikker, institutioner m.v.
Der kan endvidere opføres eller indrettes bebyggelse til boligformål samt liberale erhverv, servicerehverv samt mindre værksteder, der kan indpasses i området uden at være til gene for omgivelserne.
Der kan udlægges areal til offentligt parkanlæg og parkering.
2. Bebyggelsesprocenten for området under eet må ikke overstige 75. Bebyggelse kan opføres i 1 - 3 etager.
3. Områdets disponering, herunder placering og udformning af bebyggelse, skal ske på grundlag af en samlet plan, under hensyntagen til rådhusets adgangsforhold og områdets beliggenhed ved bymidten.
4. Der skal fastsættes bestemmelser om udformning og beplantning af opholds- og parkeringsarealer, under hensyntagen til områdets beliggenhed i tilknytning til det grønne strøg fra Damgårdsparken til Lindehaven med forbindelse til bymidtens gågadestrækninger.
5. Der kan fastsættes bestemmelser om fælles parkeringsdækning for Ballerup Bymidte.

RAMMEBESTEMMELSER FOR ERHVERVSOMRÅDET:

3.E.1. Toms Fabrikker.

Udover de generelle rammebestemmelser gælder for dette enkeltområde følgende rammebestemmelser:

1. Områdets anvendelse fastlægges til erhvervsformål, større fremstillingsvirksomhed m.v.
Der kan opføres eller indrettes bebyggelse til virksomheder i kategorierne: industri og engroshandel, samt til institutioner med tilknytning til erhvervsmiljøet.
I tilknytning til de pågældende virksomheder kan der endvidere opføres eller indrettes bebyggelse til administration, handels- og servicevirksomhed, der kan indpasses uden at området ændrer karakter.
Der kan udlægges areal til fælles friareal.
2. Der kan fastsættes bestemmelser om en samlet opførelse eller indretning af bebyggelse til mindre virksomheder.
3. Der kan fastsættes bestemmelser om opretholdelse af eksisterende lovlig bebyggelse til boligformål.
4. Grunde må ikke udstykkes mindre end 5.000 m².

5. Det bebyggede areal må ikke overstige $\frac{1}{2}$ af grundarealet, og bygningernes rumfang må ikke overstige $3 \text{ m}^3/\text{m}^2$ grundareal. Intet punkt af en bygnings ydervægge eller tag må være hævet mere end 12 m over det omgivende terræn.
6. Bebyggelse skal opføres på grundlag af en samlet plan for området, under hensyntagen til den eksisterende erhvervsbebyggelse og dennes haveanlæg.
7. Der skal fastsættes bestemmelser om bebyggelsens placering og udformning, ubebyggede arealers udnyttelse samt beplantning og afskærmning.

RAMMEBESTEMMELSER FOR FRITIDSOMRÅDER:

3.F.1. Gammelgårdsparken.

Udover de generelle rammebestemmelser gælder for dette enkeltområde følgende rammebestemmelser:

1. Områdets anvendelse fastlægges til fritidsformål: grønt område.
Området kan benyttes til fritidsaktiviteter, som ikke forudsætter bebyggelse eller større anlæg.
2. Der skal fastsættes bestemmelser om områdets disponering og pleje med henblik på at bevare parkens karakter af blandet skovbevoksning med lysåbne partier, herunder den markante træække mod øst.

3.F.2. Stationsnært grønt område ved Damgårdsparken.

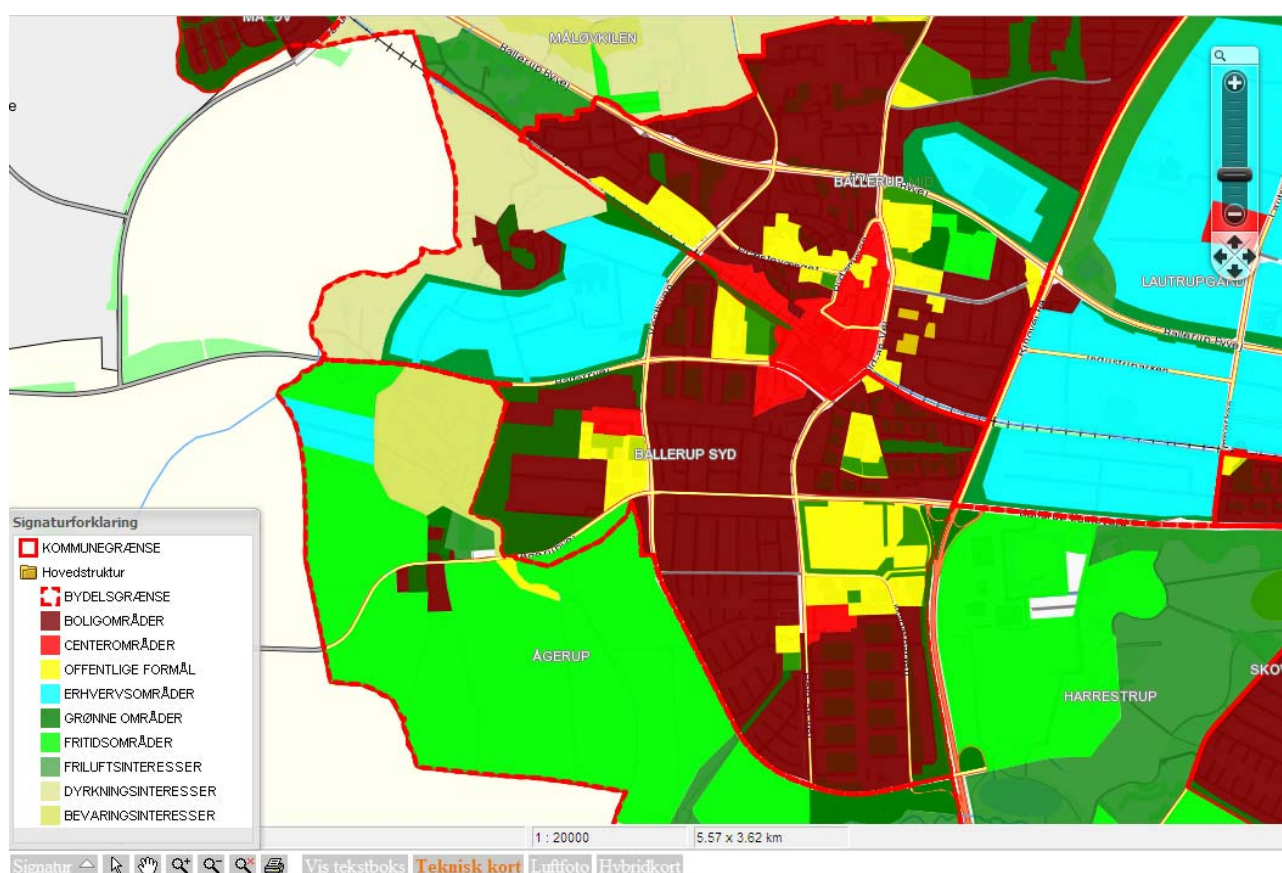
Udover de generelle rammebestemmelser gælder for dette enkeltområde følgende rammebestemmelser:

1. Områdets anvendelse fastlægges til fritidsformål: bypark og idrætsanlæg.
Der kan opføres eller indrettes bebyggelse samt etableres anlæg til fritids- og kulturaktiviteter, herunder klubhus, restauration m.v.
Der kan udlægges areal til parkering.
Der kan placeres tekniske anlæg: regnvandsbassin m.v.
2. Bebyggelsesprocenten for området under eet må ikke overstige 20. Bebyggelse skal opføres i 1 - 2 etager.
3. Områdets disponering, herunder placering af bebyggelse og aktiviteter samt stier og beplantning m.v., skal ske på grundlag af en samlet plan, med henblik på at sikre det grønne strøg fra Damgårdsparken til Lindehaven med forbindelse til bymidtens gågadestrækninger.
4. Der skal fastsættes bestemmelser om områdets beplantning og terrænforhold, herunder afskærmning mod Ballerup Byvej.

BYDELSAFSNIT 4 – BALLERUP SYD

Bydelen omfatter ca. 375 ha og afgrænses af jernbanen, Ringvej IV, Sydbuen, kolonihaverne i Ågerup-bydelen, Råmosen, Baltorpsvej samt Egedal Kommune. Størstedelen af området har byzonestatus. Kun et mindre område omkring Pederstrup ligger i landzone, ligesom selve landsbyen er fastholdt i landzone.

Kommunens politik om bedre by frem for mere by vil også gøre sig gældende i Ballerup Syd. En del af bydelen indgår i området for Idékonkurrencen for Ballerup Bymidte, der skal komme med forslag til udvikling af Bymidten. I bydelen bliver det specielt Baltoppen med det grønne areal op til banen og Ballerup Centret, hvor der kommer til at ske noget. Det er allerede besluttet, at Baltoppen skal udvides med et kulturcenter i det gamle gymnasiums bygninger. Bymidteprojektet er et mangeårigt projekt, men det forventes, at Kulturhuset og arealerne i tilknytning hertil bliver et af de steder, der igangsættes i første del af planperioden.



BEFOLKNING OG BOLIGER

Der har ikke været nævneværdigt boligbyggeri i Ballerup Syd i gennem de sidste 10 år. Befolkningstallet har derfor været konstant og ligger nu på ca. 14.325. Der er flere planer om fortætningsbyggeri, hvorfor bydelens befolkningstal forventes at stige lidt gennem planperioden.

Nye boliger vil først og fremmest kunne opføres som led i omdannelser af eksisterende boligbebyggelser. Enten ved tilføjelse af ekstra etage(r) eller ved bebyggelse af eventuelle restarealer, der ikke finder rimelig anvendelse som friarealer for beboerne.

På Baltorpsvej 37A, også kaldet Strædet, forventer AAB at opføre 55 ældreboliger, der er indflytningsklar i 2010.

Der har også været planer om at opføre boliger i det nordvestlige hjørne af Grantoftens ved parkeringspladsen og bevoksningen mod Råmosen og Baltorpvej. Der har her været skitseret på et boligbyggeri med 46 ældreboliger. Dette projekt er imidlertid blevet indstillet på grund af byggeøkonomien.

Kommunen vurderer, at der fortsat er stort ønske om dette boligbyggeri, og forventer med det forbedrede byggemarked at det vil kunne opføres i første halvdel af planperioden. Det vil være ideelt, at opføre en del af boligerne som et seniorbofællesskab. En del af arealet ligger i dag i landzone, men for år tilbage er fredningsgrænsen omkring Råmosen justeret, ligesom der gennem regionplanlægningen er der godkendt en zoneændring til boligprojektet.

Ved Kornvænget ligger et friareal, hvor der er planer om at opføre boliger. Og ved Ellebo på Baltorpvej har der længe været planer om at tilføje bebyggelsen en ekstra etage.

Boldbane-arealet nord for institutionerne Birkegården og Birkehuset ved Hold-an Vej overfor Hedegårdscentret bliver med denne kommuneplan inddraget i haveboligområdet Birke- og Brøndgården for at muliggøre en mindre udstykning med parcelhuse.

Kommuneplan 1998 udlagde et boligområde langs den vestlige del af Hold-an Vej på strækningen mellem Hedegårdens Højhus og Sydbuen. Idéen var, og er fortsat, at reducere de meget omfangsrige trafikarealer og gøre det muligt at opføre f.eks. en stribe rækkehuse med små overkommelige haver. En af gevinsterne herved er at trafikhastigheden på den lange, lige vejstrækning kan nedsættes. Der har været skitseret på et projekt med ca. 25 rækkehuse, som imidlertid endnu ikke er blevet realiseret.

Øst for Pederstrup landsby er der siden Kommuneplan 1998 opført en række haveboliger, der er tilpasset det bevaringsværdige miljø. De karakteristiske træer i Pederstrup landsby, som bebyggelser, vej- og stiføringer samt gadekær og beplantning skal bevares, og ny bebyggelse skal tilpasses landsbymiljøet.

ERHVERV

Ballerup Erhvervspark omfatter ejendommene omkring Telegrafvej, Baltorpvej, Baltorpbakken og Pederstrupvej. Den nye, vestlige del af området mellem Baltorpbakken og Pederstrupvej er næsten fuldt udbygget, og den sidste ledige grund har været udbudt til salg.

Den ældre, østlige del omkring Telegrafvej og hjørnet af Baltorpvej og Vestbuen ligger stationsnært, men uden for det stationsnære kerneområde omkring Ballerup Station. I denne del er der med den seneste lokalplanlægning åbnet mulighed for en vis omdannelse i retning af mere service- og administrationsprægede virksomheder.

Et tydeligt eksempel på den omdannelse, der kendetegner kommunens traditionelle industrikvarterer, er Atlas-grunden på Baltorpvej. Da den gamle produktionsvirksomheds bygninger ikke kunne finde nye brugere, tog ejeren konsekvensen og fik grunden ryddet og oprenset. Nu er arealet så klar til et nyt projekt. Der har været overvejelser om at ændre anvendelsen til boligformål, men disse er nu forladt til fordel for et nyt erhvervsprojekt.

HANDEL OG SERVICE

Bydelen ligger i umiddelbar tilknytning til kommunens hovedcenter i Ballerup Bymidte. Herudover er der udpeget to bydelscentre og et lokalcenter i selve bydelen.

De store boligbebyggelser Grantoftens og Hedeparken har egentlige butikcentre, som i størrelse og indhold nærmer sig bymidterne i Skovlunde og Måløv. Områderne er derfor i kommuneplanen udskilt fra de omliggende boligområder som selvstændige centerområder.

I de to centre fastholdes den maximale størrelse for dagligvarebutikker på 2.000 m², mens grænsen for udvalgswarebutikker hæves fra 500 til 1.000 m². I hvert af de to bydelscentre må det samlede bruttoetageareal til butikker ikke overstige 5.000 m².

Herudover er butiksområdet ved Baltorpvej udpeget som lokalcenter med næropland i de pågældende etageboligbebyggelser. Der kan her tillades dagligvarebutikker på op til 1.000 m² og udvalgswarebutikker på op til 250 m². Det samlede bruttoetageareal til butikker må ikke overstige 1.500 m².

På grund af ombygninger og ændret arealanvendelse i forbindelse med områdefornyelsen i Vængerne er den hidtidige udpegning af et lokalcenter på Rugvænget udtaget af kommuneplanen.

Med den voksende ældrebefolkning vil der i planperioden blive behov for endnu et plejecenter i det centrale eller sydlige Ballerup. Der skal derfor i den kommende planlægning findes en egnet og helst stationsnær beliggenhed. Da der ikke umiddelbart findes ledige grunde af en krævede størrelse, vil må placeringen forventes at skulle ske som fortætning af eksisterende bolig- eller institutionsbebyggelse.

TRAFIK

Vestbuen, Sydbuen, Hold-an Vej, Ring 4, Baltorpvej, Ågerupvej på strækningen fra kommunegrænsen til Vestbuen samt Ballerup Boulevard er udpeget som primære trafikveje.

Ågerupvej mellem Vestbuen og Hold-an Vej, Bueparken samt Magleparken er udpeget som sekundære trafikveje.

Den overordnede, nord-sydgående sti langs Hold-an Vej giver fra bymidten forbindelse til Hareskoven og Vestskoven. Pederstrupstien indgår også i det overordnede stinet. Fra Pederstrup er det tanken, at stiens skal videreføres mod Smørumnedre. Indtil den er anlagt kan forløbet ad stien langs jernbanen og videre ad Tørveslettevej benyttes. I landsbyen krydser stien en nord-sydgående forbindelse, der mod nord løber gennem Hjortespringkilen og mod syd via Råmosen fører til kolonihaverne ved Ågerup.

GRØN STRUKTUR

Dyrkningen af landzonearealerne omkring Pederstrup landsby fortsættes, således at den åbne grønne karakter bevares. Arealet mellem jernbanen og Pederstrupstien bevares som grønt område, hvorved en grøn kile holdes åben ind mod bymidten.

Omkring erhvervsområdet syd og øst for Pederstrupvej, findes et markant afskærmende beplantningsbælte. Det er vigtigt, af hensyn til landsbyen, at dette beplantningsbælte fastholdes og vedligeholdes. Øst for Pederstrup landsby er beplantningsbæltet mod den ældre del af erhvervsområdet suppleret med en støjvold som yderligere afskærmning.

Nord for Pederstrup landsby fastholdes og styrkes den oprindelige beplantningsstruktur langs Pederstrupvej og øvrige veje som en del af det kulturlandskab, der knytter sig til landsbyen. Disse vej- og stistrækninger indgår som grønne forbindelser og i det fremtidige regionale cykelrutenet mod vest og nord.

Det historiske landsbymiljø i Pederstrup synliggøres, bevares og plejes som et af kommunens kulturelle aktiver. Kulturspor som alléen i Pederstrup og blomsterne i museumshaven er med til at skabe lokal identitet.

Samlet set er det vigtigt at overveje og undersøge muligheden for en mere fælles og koordineret indsats overfor de mange nuværende og potentielle besøgende i området med henblik på at præsentere stedet som et natur- og kulturhistorisk oplevelsescenter for hele familien.

Med Grantoftegård som base drives omfattende landbrug. Mange kommunalt ejede arealer er inddraget i driften, som sker ud fra økologiske principper. Efter aftale varetager Grantoftegård således hovedparten af Kommunens naturpleje. Aktiviteterne indgår i skoleundervisningen, og offentligheden har mulighed for adgang.

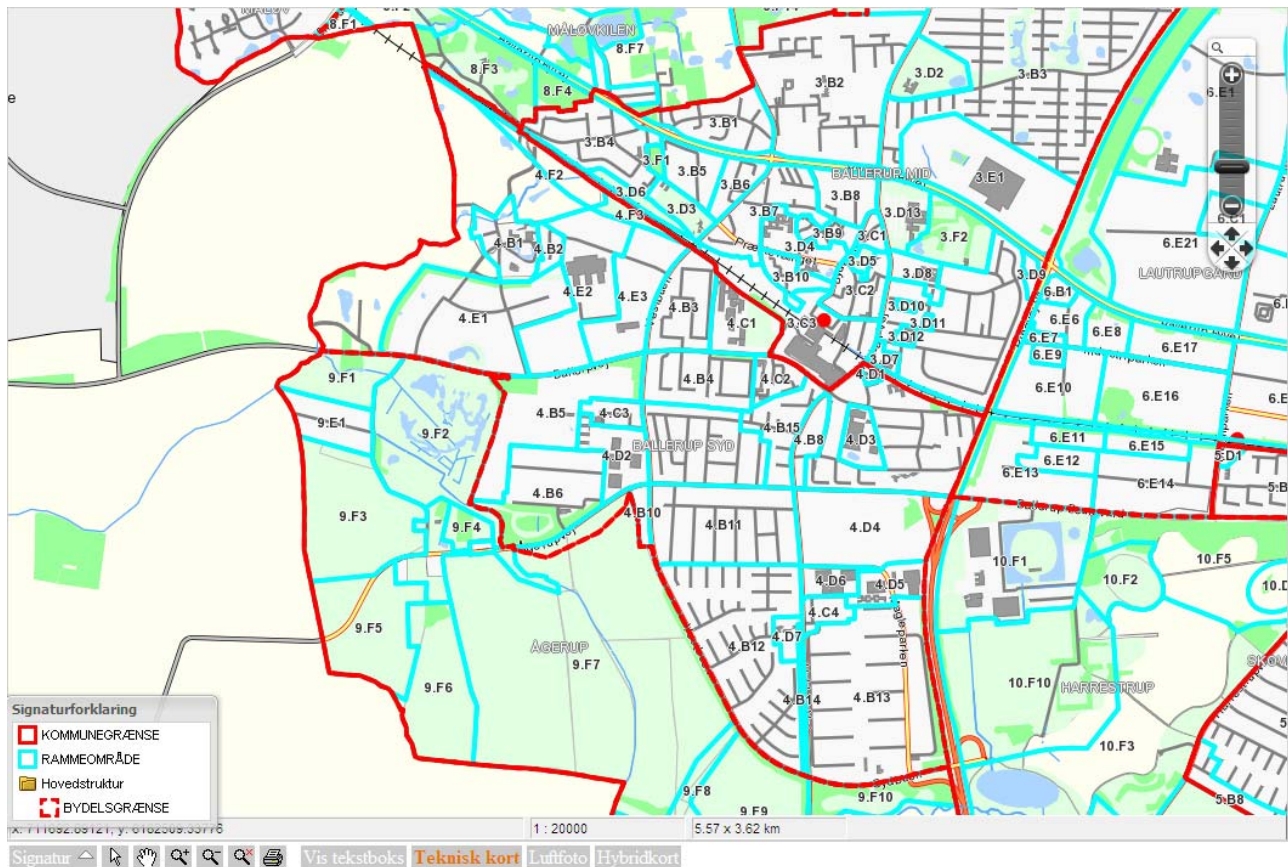
På det lavtliggende areal overfor Råmosen friholdes et naturpræget friareal, hvis vådområde indgår i erhvervsområdets system for afledning af overfladevand.

Udnyttelsen af det grønne areal mellem Baltoppen, stationen og Ballerup Centret og arealets sammenhæng med Baltoppen er en del af Idékonkurrencen for Ballerup Bymidte. Der har været mange tanker om en bypark i det grønne område. Konkurrenceområdet vil strække sig fra det grønne areal og Baltoppen mod sydvest til Damgårdsparken i nordøst. Et af fokuspunkterne i konkurrencen forventes at blive de to store, grønne arealer, og hvordan der sikres sammenhængende grønne forbindelser mellem Bymidstens parker og øvrige grønne områder.

De grønne områder i bydelen består i øvrigt hovedsagelig af de store boligbebyggelsers fælles friarealer. På samme måde bidrager parkkarakteren omkring hospitals- og institutionsområdet mellem Ballerup Boulevard og Magleparken til bydelens grønne struktur.

Efter at de tidligere højspændingsledninger er taget ned, er der opstået en mere anvendelig grøn forbindelse mellem Birkegården og Brøndgården.

BYDEL 4 – BALLERUP SYD



RAMMEBESTEMMELSER FOR BOLIGOMRÅDER:

4.B.1. Pederstrup landsby.

Udover de generelle rammebestemmelser gælder for dette enkeltområde følgende rammebestemmelser:

1. Området fastholdes i landzone, og landsbyens særlige karakter bevares.
2. Områdets anvendelse fastlægges til boligformål.
Der kan opføres eller indrettes bebyggelse til offentlige formål, herunder undervisnings-, kultur- og fritidsaktiviteter samt institutioner og kollektive anlæg, fælleshus m.v., der kan indpasses i området uden at være i konflikt med bevaringsbestræbelserne.
Der skal udlægges areal til offentligt friareal og parkering.
3. Der kan fastsættes bestemmelser om opretholdelse af landbrugsmæssig drift på Gran-
toftegård. Der kan under hensyntagen til bevaringsbestræbelserne opføres den for gårdens
drift nødvendige bebyggelse.
4. Der kan i forbindelse med den enkelte bolig tillades erhverv, som kan indpasses i området
uden at være til gene for omgivelserne eller i konflikt med bevaringsbestræbelserne.
5. Bebyggelsesprocenten for området under eet må ikke overstige 20. Antallet af boliger må
ikke overstige 40. Bebyggelse kan opføres i 1 - 1 ½ etage.

6. Der kan inden for området eller dele heraf opføres eller indrettes flere boliger på hver parcel.
7. Der skal fastsættes bestemmelser om bebyggelsens placering og udformning samt om indretning og beplantning af opholds- og trafikarealer, herunder terrænforhold og belysning, med henblik på at bevare landsbyens særlige karakter.
8. Der skal fastsættes bestemmelser om parkering.

4.B.2. Haveboligområde ved Pederstrup.

Udover de generelle rammebestemmelser gælder for dette enkeltområde følgende rammebestemmelser:

1. Områdets anvendelse fastlægges til boligformål.
Der kan opføres eller indrettes bebyggelse til kollektive anlæg, fælleshus m.v.
Der skal udlægges areal til fælles friareal og parkering.
2. Bebyggelsesprocenten for området under eet må ikke overstige 25. Antallet af boliger må ikke overstige 30. Bebyggelse kan opføres i 1 - 1 ½ etage.
Der kan fastsættes grundstørrelser mindre end 700 m².
3. Der kan inden for området eller dele heraf opføres eller indrettes flere boliger på hver parcel.
4. Områdets disponering, herunder placering og udformning af bebyggelse samt indretning og beplantning af friarealer, skal ske på baggrund af en samlet plan under hensyntagen til områdets beliggenhed i tilknytning til Pederstrup landsby.

4.B.3. Stationsnært etageboligbebyggelse nord for Baltorpvej.

Udover de generelle rammebestemmelser gælder for dette enkeltområde følgende rammebestemmelser:

1. Områdets anvendelse fastlægges til boligformål.
Der kan opføres eller indrettes bebyggelse til offentlige formål og kollektive anlæg, herunder børneinstitution, fælleshus m.v.
Der kan ved Baltorpvej endvidere opføres eller indrettes bebyggelse til et lokalcenter med detailhandel og servicefunktioner.
Der skal udlægges areal til fælles friareal og parkering.
Der kan placeres tekniske anlæg: regnvandsbassin m.v.
2. Bebyggelsesprocenten for området under eet må ikke overstige 60. Bebyggelsen er opført som etagehusbebyggelse i 4 etager. Ny bebyggelse kan opføres som tagboliger.
Bebyggelse til butikker og mindre fællesanlæg til brug for områdets beboere kan opføres i 1 etage.

4.B.4. Stationsnært etageboligbebyggelse syd for Baltorpvej.

Udover de generelle rammebestemmelser gælder for dette enkeltområde følgende rammebestemmelser:

1. Områdets anvendelse fastlægges til boligformål.
Der kan opføres eller indrettes bebyggelse til offentlige formål og kollektive anlæg, herunder børneinstitution, fælleshus m.v.
Der skal udlægges areal til fælles friareal og parkering.
2. Bebyggelsesprocenten for området under eet må ikke overstige 60. Bebyggelsen er opført som etagehusbebyggelse i 4 etager. Ny bebyggelse kan opføres som tagboliger.
Bebyggelse til mindre fællesanlæg til brug for området's beboere kan opføres i 1 etage.

4.B.5. Etageboligbebyggelsen Grantoften.

Udover de generelle rammebestemmelser gælder for dette enkeltområde følgende rammebestemmelser:

1. Områdets anvendelse fastlægges til boligformål.
Der kan opføres eller indrettes bebyggelse til offentlige formål og kollektive anlæg, herunder beboerhotel, fælleshus m.v.
Der skal udlægges areal til fælles friareal og parkering.
2. Bebyggelsesprocenten for området under eet må ikke overstige 50. Bebyggelsen er opført som etagehusbebyggelse i 8 etager. Ny bebyggelse kan opføres i 1 - 4 etager eller som tagboliger.
3. Der skal fastsættes bestemmelser om udformning og beplantning af opholds- og trafikarealer, under hensyntagen til området's beliggenhed i tilknytning til de fredede arealer omkring Råmosen.

4.B.6. Haveboligbebyggelsen Grantofteparken.

Udover de generelle rammebestemmelser gælder for dette enkeltområde følgende rammebestemmelser:

1. Områdets anvendelse fastlægges til boligformål.
Der kan opføres eller indrettes bebyggelse til offentlige formål og kollektive anlæg, herunder børneinstitution, fritidsformål, fælleshus m.v.
Der skal udlægges areal til fælles friareal og parkering.
2. Bebyggelsesprocenten for området under eet må ikke overstige 30. Boligbebyggelsen er opført som rækkehuse i 2 etager. Bebyggelse til andre formål kan opføres i 1 etage.
3. Der kan inden for området opføres flere boliger på hver parcel.
4. Der skal fastsættes bestemmelser om udformning og beplantning af opholds- og trafikarealer, under hensyntagen til området's beliggenhed i tilknytning til de fredede arealer omkring Råmosen.

4.B.7. Haveboligområde ved Roasvej.

Udover de generelle rammebestemmelser gælder for dette enkeltområde følgende rammebestemmelser:

1. Områdets anvendelse fastlægges til boligformål.

Der kan opføres eller indrettes bebyggelse til offentlige formål og kollektive anlæg, herunder børneinstitution, fælleshus m.v.
Der kan udlægges areal til fælles friareal.

2. Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 25. Bebyggelse skal opføres som parcelhuse i 1 - 1 ½ etage.

4.B.8. Stationsnært haveboligområde mellem Hold-an Vej og Nyvej.

Udover de generelle rammebestemmelser gælder for dette enkeltområde følgende rammebestemmelser:

1. Områdets anvendelse fastlægges til boligformål.
Der kan opføres eller indrettes bebyggelse til offentlige formål og kollektive anlæg, herunder børneinstitution, fælleshus m.v.
Der kan udlægges areal til fælles friareal.
2. For ejendomme langs Hold-an Vej kan der fastsættes bestemmelser om opretholdelse af eksisterende erhverv, der kan indpasses i området uden at være til gene for omgivelserne eller for trafikken.
3. Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 25. Bebyggelse skal opføres som parcelhuse i 1 - 1 ½ etage.
4. Der kan inden for området eller dele heraf opføres eller indrettes flere boliger på hver parcel.

4.B.9. Stationsnært etageboligområde ved Rugvænget og Kornvænget.

Udover de generelle rammebestemmelser gælder for dette enkeltområde følgende rammebestemmelser:

1. Områdets anvendelse fastlægges til boligformål.
Der kan opføres eller indrettes bebyggelse til offentlige formål og kollektive anlæg, herunder børneinstitution, fælleshus m.v.
Der kan endvidere indenfor området tillades opretholdt handels- og servicefunktioner til områdets daglige forsyning.
Der kan udlægges areal til fælles friareal og parkering.
2. Bebyggelsesprocenten for området under et må ikke overstige 50. Bebyggelsen er opført som etagehusbebyggelse i 2 - 4 etager.

4.B.10. Haveboligområde ved Vestbuen.

Udover de generelle rammebestemmelser gælder for dette enkeltområde følgende rammebestemmelser:

1. Områdets anvendelse fastlægges til boligformål.
Der kan opføres eller indrettes bebyggelse til offentlige formål og kollektive anlæg, herunder børneinstitution, fælleshus m.v.

2. Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 25. Bebyggelse skal opføres som parcelhuse i 1 - 1 ½ etage.

4.B.11. Haveboligområde ved Tåregårdsvej.

Udover de generelle rammebestemmelser gælder for dette enkeltområde følgende rammebestemmelser:

1. Områdets anvendelse fastlægges til boligformål.
Der kan opføres eller indrettes bebyggelse til offentlige formål og kollektive anlæg, herunder børneinstitution, fælleshus m.v.
Der kan udlægges areal til fælles friareal.
2. Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 25. Bebyggelse skal opføres som parcelhuse i 1 - 1 ½ etage.

4.B.12. Haveboligområde ved Birke- og Brøndgården.

Udover de generelle rammebestemmelser gælder for dette enkeltområde følgende rammebestemmelser:

1. Områdets anvendelse fastlægges til boligformål.
Der kan opføres eller indrettes bebyggelse til offentlige formål og kollektive anlæg, herunder børneinstitution, fælleshus m.v.
Der skal udlægges areal til fælles friareal.
2. Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 25. Bebyggelse skal opføres som fritliggende parcelhuse i 1 - 1 ½ etage.
3. Der skal fastsættes bestemmelser om opretholdelse af et grønt strøg gennem området med forbindelse til kolonihaveområderne og det åbne land mod sydvest.

4.B.13. Etageboligbebyggelse ved Hedeparken og Magleparken.

Udover de generelle rammebestemmelser gælder for dette enkeltområde følgende rammebestemmelser:

1. Områdets anvendelse fastlægges til boligformål.
Der kan opføres eller indrettes bebyggelse til offentlige formål og kollektive anlæg, herunder børne- og ungdomsinstitutioner, varmecentral og fælleshus m.v.
Der skal udlægges areal til fælles friareal og parkering.
2. Bebyggelsesprocenten for området under eet må ikke overstige 50. Bebyggelsen er opført som højhus i 15 etager, centerbebyggelse i 1 etage samt etagehusbebyggelse i 2 - 4 etager.
3. Ny boligbebyggelse kan opføres som tagboliger, som etagehusbebyggelse i 2 - 4 etager eller som tæt-lav boligbebyggelse i 1 - 2 etager.

4.B.14. Haveboligområde omkring Hold-an Vej ved Hedeparken.

Udover de generelle rammebestemmelser gælder for dette enkeltområde følgende rammebestemmelser:

1. Områdets anvendelse fastlægges til boligformål.
Der kan opføres et begrænset antal boliger, eventuelt i form af specielle boliger til unge, ældre eller handicappede.
Der kan opføres eller indrettes bebyggelse til offentlige formål og kollektive anlæg, herunder børneinstitutioner, fælleshus m.v.
Der kan udlægges areal til fælles friareal.
2. Bebyggelsesprocenten for området under eet må ikke overstige 40. Bebyggelse kan opføres som parcelhuse i 1 - 1 ½ etage samt som tæt-lav bebyggelse eller etagehusbebyggelse i 1 - 2 etager.
3. Områdets disponering, herunder placering og udformning af bebyggelse samt udformning og beplantning af opholds- og trafikarealer, skal ske på grundlag af en samlet plan, hvori der redegøres dels for omlægningen af trafikforholdene ved inddragelse af vejareal til boligformål, dels for boligernes støjbeskyttelse.

4.B.15. Stationsnært haveboligområde ved Vestermarken og Roasvej.

Udover de generelle rammebestemmelser gælder for dette enkeltområde følgende rammebestemmelser:

1. Områdets anvendelse fastlægges til boligformål.
Der kan opføres eller indrettes bebyggelse til offentlige formål og kollektive anlæg, herunder børneinstitution, fælleshus m.v.
Der kan langs Hold-an Vej opføres eller indrettes bebyggelse til erhverv, der kan indpasses i området uden at være til gene for omgivelserne eller for trafikken.
Der kan udlægges areal til fælles friareal.
2. Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 25. Bebyggelse skal opføres som parcelhuse i 1 - 1 ½ etage.
Der kan ved fastsættelse af bestemmelser for erhverv i området tillades en bebyggelsesprocent på indtil 40 for den enkelte ejendom. Bebyggelse kan da opføres i 1 - 2 etager.

RAMMEBESTEMMELSER FOR CENTEROMRÅDER:

4.C.1. Stationsnært centerområde ved Baltoppen.

Udover de generelle rammebestemmelser gælder for dette enkeltområde følgende rammebestemmelser:

1. Områdets anvendelse fastlægges til centerformål.
Der kan opføres eller indrettes bebyggelse til undervisnings-, fritids- og kulturformål, institutioner, boliger, administration, liberale erhverv og lignende erhverv, der lader sig indpasse uden gene for omgivelserne.
Området kan derimod ikke anvendes til detailhandel.

Del af matr.nr. 1 no, Ballerup By, Pederstrup er udpeget til særligt kultur- og forlystelsesområde, jf. de generelle rammebestemmelser.
Der skal udlægges areal til offentligt parkareal og parkering.

2. Bebyggelsesprocenten for området under eet må ikke overstige 40. Bebyggelse kan opføres i 1 - 3 etager.
3. Områdets disponering, herunder placering og udformning af bebyggelse, skal ske på grundlag af en samlet plan, under hensyntagen til kulturhuset og områdets beliggenhed ved bymidten.
4. Der skal fastsættes bestemmelser om udformning og beplantning af opholds- og parkeringsarealer, under hensyntagen til områdets betydning for kommunens kulturaktiviteter og som rekreativt samlingssted for kommunens borgere.
5. Der kan fastsættes bestemmelser om fælles parkeringsdækning for Ballerup Bymidte.

4.C.2. Stationsnært centerområde ved Baltorpvej.

Udover de generelle rammebestemmelser gælder for dette enkeltområde følgende rammebestemmelser:

1. Områdets anvendelse fastlægges til centerformål.
Der kan opføres eller indrettes bebyggelse til detailhandel, liberale erhverv, serviceerhverv, samt offentlige formål og kollektive anlæg, herunder børneinstitution, ældreformål, fælleshus m.v.
Der kan endvidere opføres eller indrettes bebyggelse til boligformål.
Der skal udlægges areal til fælles friareal og parkering.
2. Bebyggelsesprocenten for området under eet må ikke overstige 60. Bebyggelsen er opført som etagehusbebyggelse i 4 etager.
Ny bebyggelse til boliger, institutioner og mindre fællesanlæg for områdets beboere kan mod Baltorpvej opføres i 4 etager, og i øvrigt i 1 - 3 etager.
3. Bruttoetagearealet for den enkelte dagligvarebutik eller udvalgsvarebutik i denne del af hovedcentret må ikke overstige 1.000 m².
4. Der skal fastsættes bestemmelser om udformning og beplantning af opholds- og trafikarealer.

4.C.3. Stationsnært bydelscenter i Grantofte.

Udover de generelle rammebestemmelser gælder for dette enkeltområde følgende rammebestemmelser:

1. Områdets anvendelse fastlægges til centerformål: bydelscenter, og boligformål.
Der kan opføres eller indrettes bebyggelse til detailhandel, liberale erhverv, serviceerhverv, samt offentlige formål og kollektive anlæg, herunder ældreformål, beboerhotel, informationsbutik, fælleshus m.v.
Der kan opføres eller indrettes bebyggelse til mindre værksteder, der kan indpasses i området uden at være til gene for omgivelserne, herunder tankstation ved Vestbuen.
Der kan endvidere opføres eller indrettes bebyggelse til boligformål.
Der skal udlægges areal til fælles friareal og parkering.

2. Bebyggelsesprocenten for området under eet må ikke overstige 65. Bebyggelsen er opført som centerbebyggelse i 1 etage samt boligbebyggelse i 3 etager.
3. Bruttoetagearealet må for den enkelte dagligvarebutik ikke overstige 2.000 m², og for den enkelte udvalgsvarebutik ikke overstige 1.000 m². Det samlede bruttoetageareal til butikker må ikke overstige 5.000 m².
4. Der skal fastsættes bestemmelser om udformning og beplantning af opholds- og trafikarealer, under hensyntagen til de tilstødende bolig- og institutionsområder.

4.C.4. Hedegårdens bydelscenter.

Udover de generelle rammebestemmelser gælder for dette enkeltområde følgende rammebestemmelser:

1. Områdets anvendelse fastlægges til centerformål: bydelscenter, og boligformål. Der kan opføres eller indrettes bebyggelse til detailhandel, liberale erhverv, serviceerhverv, samt offentlige formål og kollektive anlæg, herunder ungdomsformål, ældreformål, fælleslokaler m.v.
Der kan opføres eller indrettes bebyggelse til mindre værksteder, der kan indpasses i området uden at være til gene for omgivelserne, herunder tankstation ved Hold-an Vej. Der kan endvidere opføres eller indrettes bebyggelse til boligformål.
Der skal udlægges areal til fælles friareal og parkering.
2. Bebyggelsesprocenten for området under eet må ikke overstige 100. Bebyggelsen er opført som højhus i 15 etager, centerbebyggelse i 1 etage samt etagehusbebyggelse i 3 etager.
3. Bruttoetagearealet må for den enkelte dagligvarebutik ikke overstige 2.000 m², og for den enkelte udvalgsvarebutik ikke overstige 1.000 m². Det samlede bruttoetageareal til butikker må ikke overstige 5.000 m².
4. Der skal fastsættes bestemmelser om udformning og beplantning af opholds- og trafikarealer, under hensyntagen til de tilstødende bolig- og institutionsområder.

RAMMEBESTEMMELSER FOR OMRÅDER TIL OFFENTLIGE FORMÅL:

4.D.1. Stationsnært område til offentlige formål: Plejehjemmet Kirstinehaven.

Udover de generelle rammebestemmelser gælder for dette enkeltområde følgende rammebestemmelser:

1. Områdets anvendelse fastlægges til offentlige formål. Der kan opføres eller indrettes bebyggelse til plejecenter og andre ældreformål, boliger, institutioner m.v.
2. Bebyggelsesprocenten for området under eet må ikke overstige 50. Bebyggelse kan opføres i 1 - 3 etager. Intet punkt af en bygnings ydervægge eller tag må være hævet mere end 12 m over det omgivende terræn.

4.D.2. Stationsnært skole- og institutionsområde ved Grantofte.

Udover de generelle rammebestemmelser gælder for dette enkeltområde følgende rammebestemmelser:

1. Områdets anvendelse fastlægges til offentlige formål.
Der kan opføres eller indrettes bebyggelse til undervisnings- fritids- og kulturformål, institutioner, kirke, sognegård m.v.
Der kan udlægges areal til offentligt friareal og parkering.
2. Bebyggelsesprocenten for området under eet må ikke overstige 40. Bebyggelse kan opføres i 1 - 2 etager, kirketårn dog højere.
3. Der kan fastsættes bestemmelser om udformning og beplantning af opholds- og parkeringsarealer.

4.D.3. Stationsnært område til offentlige formål: Rugvængets skole.

Udover de generelle rammebestemmelser gælder for dette enkeltområde følgende rammebestemmelser:

1. Områdets anvendelse fastlægges til offentlige formål.
Der kan opføres eller indrettes bebyggelse til undervisnings-, fritids- og kulturformål samt institutioner.
Der kan udlægges areal til offentligt friareal og parkering.
Der kan placeres tekniske anlæg: regnvandsbassin m.v.
2. Bebyggelsesprocenten for området under eet må ikke overstige 40. Intet punkt af en bygnings ydervægge eller tag må være hævet mere end 12 m over det omgivende terræn.
3. Der kan fastsættes bestemmelser om udformning og beplantning af opholds- og parkeringsarealer.

4.D.4. Psykiatrisk Center Ballerup.

Udover de generelle rammebestemmelser gælder for dette enkeltområde følgende rammebestemmelser:

1. Områdets anvendelse fastlægges til offentlige formål.
Der kan opføres eller indrettes bebyggelse til hospitals- og undervisningsformål samt institutioner m.v.
Der kan udlægges areal til fælles friareal og overordnet vejanlæg.
2. Bebyggelsesprocenten for området under eet må ikke overstige 40. Bebyggelse kan opføres i 1 - 2 etager.
3. Der skal fastsættes bestemmelser om placering og udformning af bebyggelse.
4. Der kan fastsættes bestemmelser om udformning og beplantning af opholds- og parkeringsarealer.

4.D.5. Institutionsområde ved Hedegården.

Udover de generelle rammebestemmelser gælder for dette enkeltområde følgende rammebestemmelser:

1. Områdets anvendelse fastlægges til offentlige formål samt bolig- og erhvervsformål. Der kan opføres eller indrettes bebyggelse til undervisnings-, fritids- og kulturformål, institutioner kirke og sognegård, småboliger samt liberale erhverv om mindre kontorvirksomheder.
Matr. nr. 16 g Ballerup By, Pederstrup er udpeget til særligt kultur- og forlystelsesområde, jf. de generelle rammebestemmelser.
Der kan i en del af området desuden opføres eller indrettes bebyggelse til liberale erhverv. Der kan udlægges areal til offentligt friareal og parkering.
2. Bebyggelsesprocenten for området under eet må ikke overstige 45. Intet punkt af en bygnings ydervægge eller tag må være hævet mere end 12 m over det omgivende terræn.
3. Der kan fastsættes bestemmelser om udformning og beplantning af opholds- og parkeringsarealer.

4.D.6. Skole- og institutionsområde ved Hedegården.

Udover de generelle rammebestemmelser gælder for dette enkeltområde følgende rammebestemmelser:

1. Områdets anvendelse fastlægges til offentlige formål og erhverv. Der kan opføres eller indrettes bebyggelse til undervisnings-, fritids- og kulturformål samt institutioner.
Der kan i en del af området desuden opføres eller indrettes bebyggelse til liberale erhverv. Der kan udlægges areal til offentligt friareal og parkering.
2. Bebyggelsesprocenten for området under eet må ikke overstige 70. Intet punkt af en bygnings ydervægge eller tag må være hævet mere end 12 m over det omgivende terræn.
3. Der kan fastsættes bestemmelser om udformning og beplantning af opholds- og parkeringsarealer.

4.D.7. Institutionsområde ved Birkegården.

Udover de generelle rammebestemmelser gælder for dette enkeltområde følgende rammebestemmelser:

1. Områdets anvendelse fastlægges til offentlige formål og boligformål. Der kan opføres eller indrettes bebyggelse til institutioner, småboliger samt fritids- og kulturformål.
Der kan udlægges areal til offentligt friareal og parkering.
2. Bebyggelsesprocenten for området under eet må ikke overstige 40. Bebyggelse kan opføres i 1 - 2 etager.
Intet punkt af en bygnings ydervæg eller tagflade må være hævet mere end 10 m over det omgivende terræn.

RAMMEBESTEMMELSER FOR ERHVERVSOMRÅDER:

4.E.1. Erhvervsområde mellem Pederstrup og Baltorpsvej.

Udover de generelle rammebestemmelser gælder for dette enkeltområde følgende rammebestemmelser:

1. Områdets anvendelse fastlægges til erhvervsformål, større administrationsvirksomhed m.v. Der kan opføres eller indrettes bebyggelse til administrative erhverv, herunder forretningsservice, pengeomsætning, tjenesteydelser m.v. til offentlige formål samt til institutioner med tilknytning til erhvervsmiljøet.
I tilknytning til de pågældende virksomheder kan der endvidere opføres eller indrettes bebyggelse til handels- og servicevirksomhed samt let fremstillingsvirksomhed, der lader sig indpasse uden at karakteren af administrationsområde brydes.
Der kan opføres eller indrettes enkelte boliger for personer med tilknytning til de pågældende virksomheder.
Der kan udlægges areal til fælles friareal.
2. Der kan fastsættes bestemmelser om opførelse eller indretning af bebyggelse til egentlig fremstillingsvirksomhed i området eller dele heraf.
3. Bebyggelsesprocenten for området under eet må ikke overstige 50. Bebyggelse kan opføres i 1 - 3 etager.
En bygnings facadehøjde må ikke overstige 13 m, og intet punkt af taget må være hævet mere end 15 m over det omgivende terræn.
4. Grunde må ikke udstykkes mindre end 7.500 m².
5. Områdets disponering, herunder placering og udformning af bebyggelse, skal ske på grundlag af en samlet plan, under hensyntagen til områdets terræn og beliggenheden mellem Råmosen og Pederstrup landsby.
6. Der skal fastsættes bestemmelser om udformning og beplantning af ubebyggede arealer, herunder om beplantningsbæltet mod de åbne landzonearealer.

4.E.2. Stationsnært erhvervsområde ved Telegrafvej og Baltorpsvej.

Udover de generelle rammebestemmelser gælder for dette enkeltområde følgende rammebestemmelser:

1. Områdets anvendelse fastlægges til erhvervsformål, større fremstillingsvirksomhed m.v., samt til offentlige formål: erhvervsuddannelse m.v.
Der kan opføres eller indrettes bebyggelse til virksomheder i kategorierne: industri og engroshandel, samt til institutioner med tilknytning til erhvervsmiljøet.
I tilknytning til de pågældende virksomheder kan der endvidere opføres eller indrettes bebyggelse til administration, handels- og servicevirksomhed, der kan indpasses uden at området ændrer karakter.
Der kan udlægges areal til fælles friareal.

2. Der kan fastsættes bestemmelser om særlige vilkår for opførelse eller indretning af bebyggelse til egentlig administrationsvirksomhed og lignende miljøfølsom arealanvendelse i området eller dele heraf.
3. Der kan fastsættes bestemmelser om en samlet opførelse og indretning af bebyggelse til mindre virksomheder.
4. Grunde må ikke udstykkes mindre end 10.000 m².
5. Bebyggelsesprocenten for området under eet må ikke overstige 70, og bygningernes rumfang må ikke overstige 3 m³/m² grundareal. Bebyggelse kan opføres i 1 - 3 etager. En bygnings facadehøjde må ikke overstige 13 m, og intet punkt af taget må være hævet mere end 15 m over det omgivende terræn.
6. Der kan fastsættes bestemmelser om bebyggelsens placering og udformning, ubebyggede arealers udnyttelse samt beplantning og afskærmning under hensyntagen til Pederstrup landsby.

4.E.3. Stationsnært erhvervsområde ved Telegrafvej og Baltorpvej.

Udover de generelle rammebestemmelser gælder for dette enkeltområde følgende rammebestemmelser:

1. Områdets anvendelse fastlægges til erhvervsformål, større administrationsvirksomhed m.v. Der kan opføres eller indrettes bebyggelse til administrative erhverv, herunder forretningsservice, pengeomsætning, tjenesteydelser m.v. til offentlige formål samt til institutioner med tilknytning til erhvervsmiljøet.
I tilknytning til de pågældende virksomheder kan der endvidere opføres eller indrettes bebyggelse til handels- og servicevirksomhed samt let fremstillingsvirksomhed, der lader sig indpasse uden at karakteren af administrationsområde brydes.
Der kan opføres eller indrettes enkelte boliger for personer med tilknytning til de pågældende virksomheder.
Der kan udlægges areal til fælles friareal.
2. Der kan fastsættes bestemmelser om opførelse eller indretning af bebyggelse til egentlig fremstillingsvirksomhed i området eller dele heraf.
3. Der kan fastsættes bestemmelser om en samlet opførelse og indretning af bebyggelse til mindre virksomheder.
4. Bebyggelsesprocenten for området under eet må ikke overstige 85. Bebyggelse kan opføres i 1 - 4 etager.
En bygnings facadehøjde må ikke overstige 17 m, og intet punkt af taget må være hævet mere end 20 m over det omgivende terræn. Produktions- og lagerhaller må dog ikke gives en facadehøjde på mere end 12 m.
5. Grunde må ikke udstykkes mindre end 10.000 m².
6. Der kan fastsættes bestemmelser om bebyggelsens placering og udformning, ubebyggede arealers udnyttelse samt beplantning og afskærmning.
7. Der kan fastsættes bestemmelser om kravene til en samlet plan for områdets omdannelse og modernisering, herunder de miljømæssige vilkår for omdannelse af de eksisterende industriejendomme.

RAMMEBESTEMMELSER FOR FRITIDSOMRÅDER:

4.F.1. Landskabsområde ved Pederstrup.

Udover de generelle rammebestemmelser gælder for dette enkeltområde følgende rammebestemmelser:

1. Områdets anvendelse fastlægges til landskabsområde med dyrkningsinteresser. Området kan benyttes til fritidsaktiviteter, der ikke forudsætter bebyggelse eller anlæg, og som underordnes hensynet til dyrkningsinteresserne. Der kan placeres tekniske anlæg: regnvandsbassin m.v.
2. Der kan under hensyntagen til Pederstrup landsby fastsættes bestemmelser om opførelse og indretning af bebyggelse og anlæg, der er nødvendiggjort af den landbrugsmæssige drift.
3. Der kan fastsættes bestemmelser om opretholdelse af eksisterende lovlig bebyggelse til bolig- og erhvervsformål samt til institutioner og fritidsformål. Der kan fastsættes bestemmelser om opretholdelse af eksisterende lovlig handel med planter og havebrugsvarer. Bruttoetagearealet til salg af de pladskrævende varer må ikke overstige 2.000 m².
4. Der kan fastsættes bestemmelser om beskyttelse og pleje af de eksisterende landskabelige værdier med henblik på at sikre et varieret landskabsbillede omkring Pederstrup landsby.
5. Området skal være tilgængeligt for offentligheden.

4.F.2. Landskabsområde syd for jernbanen.

Udover de generelle rammebestemmelser gælder for dette enkeltområde følgende rammebestemmelser:

1. Områdets anvendelse fastlægges til landskabsområde med dyrkningsinteresser. Området kan benyttes til fritidsaktiviteter, der ikke forudsætter bebyggelse eller anlæg, og som underordnes hensynet til dyrkningsinteresserne. Der kan udlægges areal til offentlige formål, herunder jernbaneanlæg.
2. Der kan fastsættes bestemmelser om beskyttelse og pleje af de eksisterende landskabelige værdier med henblik på at sikre et varieret landskabsbillede omkring Pederstrup landsby.
3. Området skal være tilgængeligt for offentligheden.

4.F.3. Fritidsområde mellem jernbanen og Pederstrupstien.

Udover de generelle rammebestemmelser gælder for dette enkeltområde følgende rammebestemmelser:

1. Områdets anvendelse fastlægges til fritidsformål: grønt område. Der kan opføres eller indrettes bebyggelse samt etableres mindre anlæg til fritidsaktiviteter. Der kan endvidere udlægges areal til offentlige formål, herunder jernbaneanlæg.

2. Bebyggelsesprocenten for området under eet må ikke overstige 10. Bebyggelsen skal opføres i 1 etage.
3. Områdets disponering, herunder placering af bebyggelse og aktiviteter samt beplantning, skal ske på grundlag af en samlet plan med henblik på at sikre det frie udsyn fra Pederstrupstien til det åbne land.

BYDELSAFSNIT 5 – SKOVLUNDE

Bydelen omfatter ca. 425 ha og afgrænses af Herlev Kommune, fritidslandskabet i Harrestrup Ådal samt erhvervsområderne ved Tempovej, Industriparken og Lautrupgård. Bortset fra et lille areal ved Lystoftegård har hele bydelen byzonestatus.

Kommunens politik om bedre byer frem for mere by gælder også for Skovlunde. Der skal her fokuseres på forbedring af de eksisterende bymiljøer og på tættere byggeri, der kan øge bydelens befolkningstal og bidrage til mere aktivitet. Der er overvejelser om at modernisere og udvide Skovlundecenteret med mere detailhandel og mere boligbyggeri.



BEFOLKNING OG BOLIGER

Befolkningstallet i Skovlunde har gennem de sidste 10 år ligget stabilt på omkring 12.000. Med de seneste boligbyggerier i yderkanten af bydelen, dels ved Tangevej dels ved Sømoseparken, er mulighederne for yderligere boligbyggeri på ledige grunde udtømt. I løbet af den kommende planperiode må der derfor forventes flere fortætningsbyggerier, som led i omdannelser af eksisterende bebyggelser. Det vil typisk kunne ske som indpasning af nye boliger, der supplerer de eksisterende etageboliger, men også i den centrale del af bydelen mellem stationen og byparken, vil der være muligheder.

Skovlunde Centrets ejer har planer om at modernisere og udvide centret og arbejder med tanken om at integrere en ny boligbebyggelse. Der har været skitseret på et projekt for centerbebyggelsen, der indeholder et højt punkthus med op til 90 boliger. Der kan dog være flere alternativer hertil. Da der er behov for centralt beliggende og ældreegnede boliger, kunne det være oplagt at indrette nogle af boligerne som et seniorbofællesskab. På baggrund af et konkret projekt, som eventuelt udvælges efter en arkitektkonkurrence, vil der efterfølgende skulle udarbejdes kommuneplantillæg og lokalplan, inden projektet kan gennemføres.

Der er i 2009 påbegyndt en ombygning af plejecentret Rosenhaven, hvorved der opføres yderligere 31 nye ældreboliger. I det eksisterende aktivitetscenter indrettes desuden et bofællesskab med 8 boliger til handicappede.

Herudover i forbindelse med bydelens eksisterende boligkvarterer er der flere muligheder for at opføre boliger. En række af disse blev allerede nævnt i Kommuneplan 1998, men er endnu ikke blevet opført.

Det er f.eks. ved Malmparken Station, hvor der i forbindelse med det eksisterende almennyttige boligbyggeri er et areal, hvor der med fordel kan opføres boligtyper, der kan supplere områdets nuværende boligsammensætning. Der har bl.a. været planer om nye kollegieboliger, men kommunen synes for tiden i forvejen at være velforsynet med disse. Også i den centrale og østlige del af etageboligområdet omkring Ringtoften og Lilletoften, og i det tilsvarende område omkring Lundebjerggårdsvej vil der være muligheder, som bør undersøges nøjere.

I forbindelse med omlægningen af Skovlunde Torv blev der mellem stationen og kirken opført boligbyggeriet Skovlundehus. Såfremt posthusbygningen mellem plejecentret Lundehaven og stationen ikke på sigt kan finde en ny, relevant anvendelse kunne et tilsvarende byggeri forestilles her. Yderligere boligbyggeri nær stationen giver mulighed for at afslutte omdannelsen af byens centrale torv.

Efter omlægningen af Harrestrupvej ved den nye kirkegård er der ved Lystoftegård opstået mulighed for etablering af et mindre, tæt-lavt boligbyggeri. En forudsætning for bebyggelse her vil være udarbejdelse af et kommuneplantillæg og en lokalplan, der formelt ændrer områdets status fra landzone til byzone.

Gl. Skolvunde er et af Ballerup Kommunes værdifulde gamle kulturmiljøer. For at bevare og styrke området vedtog Kommunalbestyrelsen i 2007 en lokalplan, med det formål at fastholde de eksisterende karakteristiske træk i bebyggelse, beplantning og terræn samt vej- og stiføringer.

ERHVERV

Skovlunde Erhvervspark, der består af ejendommene omkring Mileparken, Tonsbakken, Meterbuen og Literbuen, fastholdes til traditionelle erhvervsformål. Sammen med det tilstødende område omkring Marielundvej i Herlev Kommune danner erhvervsparken et af omegnskommunernes store industrikvarterer.

Kvarteret er beliggende midt mellem stationerne i Skovlunde og Herlev. Kun den nordvestlige tredjedel af området på Ballerup-siden af kommunegrænsen ligger derfor stationsnært, men ikke i det stationsnære kerneområde omkring Skovlunde Station.

I Herlevs del af kvarteret, som udover den mere stationsnære beliggenhed i forhold til Herlev Station også nyder gavn af nærheden til Ring 3, er der planlagt for en markant omdannelse med kontorerhverv og detailhandel. Sammen med Herlev Kommune vil Kommunen drøfte fremtidsmulighederne for det sammenhængende erhvervsområde.

Skovlunde Erhvervspark, der er lidt nyere end området i Herlev, er også i højere grad præget af forholdsvis store ejendomme beregnet til industri- og lagervirksomhed. Som i andre af omegnskommunernes industrikvarterer er efterspørgslen på sådanne store bebyggelser fra de oprindelige virksomhedstyper meget begrænset. Med den seneste lokalplanlægning er der åbnet mulighed for en vis omdannelse i retning af mere service- og administrationsprægede virksomheder, ligesom det er gjort muligt at opdele de store bygninger i flere lejemål. Alt i alt vil det betyde en mere intensiv udnyttelse af ejendommene, og med det øgede antal arbejdspladser vil området trafikalt blive mere belastet. For delvist at modvirke dette er det i

henhold til lokalplanlægningen ikke længere muligt at placere meget transporttunge virksomheder i området.

Det bør dog stadig sikres, at de oprindelige industrivirksomheder ikke belastes unødigt og urimeligt, som følge af at mere miljøfølsomme virksomheder tilflytter området. Egentlige kontorvirksomheder bør derfor fortsat henvises til de af kommunens erhvervsområder, der er forbeholdt administrative erhverv.

En kreds af erhvervsparkens grundejere og virksomheder i området har dannet et fælles organ kaldet: Milelauget, som har til formål at varetage dialogen med Kommunen og tage initiativer til modernisering og forskønnelse af kvarteret. Kommunen og Milelauget har en fælles interesse i at kvarteret til stadighed opleves som attraktivt. Blandt de kommende projekter er etableringen af ny, fælles skiltning af veje og virksomheder.

Som led i kvarterets opgradering er der i lokalplanen lagt op til, at der på ejendomme langs Mileparken kan etableres caféer og fritidsaktiviteter, hvor virksomhedernes medarbejdere kan mødes ligesom der kan placeres udstillings- og konferencesteder, som virksomhederne kan få fælles gavn af.

Muligheden for indpasning af håndværks- og servicevirksomhed i forbindelse med boligerne på Lindeengen fastholdes.

På ejendommene mellem Skovlunde Byvej og Tværdiget kan der indpasses erhverv, som ikke er til gene for omgivelserne, idet til- og frakørsel kan ske fra Tværdiget.

HANDEL OG SERVICE

Skovlunde Bymidte er bydelens naturlige center for detailhandel og service. Ligesom Ballerup og Måløv har også Skovlunde opnået detailhandelsmæssig status som bymidte.

Det samlede bruttoetageareal til butikker i Skovlunde Bymidte må ikke overstige 30.000 m². Den nye status som bymidte åbner mulighed for at der fremover vil kunne etableres større butiksenheder. For dagligvarebutikker er grænsen 3.500 m² og for udvalgsvarebutikker er den 2.000 m². Det er en markant forøgelse i forhold til tidligere, hvor grænserne var henholdsvis 2.000 og 500 m².

Bymidten er desuden udpeget som et område, hvori der kan lokaliseres møbelforretninger, der i denne sammenhæng er defineret som en butikstype, som handler med pladskrævende varer og må være større end udvalgsvarebutikker i almindelighed. 5.000 m² af bymidtens samlede ramme afsættes til møbelforretninger, der er større end de normale 2.000 m². Den maximale størrelse for den enkelte butik fastsættes samtidig til 5.000 m².

I samarbejde med lokale beboere og brugere, herunder Skovlunde Lokalråd, har Kommunen gennem en årrække taget forskellige initiativer til omdannelse og forskønnelse af bymidten, Skovlunde Torv er omlagt på begge sider af Torvevej. Med den nye udformning og beplantning er der skabt bedre sammenhæng mellem områdets bygninger og aktiviteter. På torvet nærmest stationen er opført et plejecenter og en bebyggelse med ældreboliger. Og langs banen mellem stationen og Skovlunde Kirke er opført en bebyggelse med ejerboliger.

Næste skridt bliver at knytte stationsområdet bedre sammen med centerbebyggelserne og byparken, så der kan skabes et mere attraktivt midtpunkt for bydelen.

Skovlunde Centrets ejer har udtrykt ønske om at kunne foretage en gennemgribende modernisering af butikscentret, herunder en tiltrængt forbedring af centrets adgangs-, parkerings- og vareleveringsforhold.

I stedet for den lave, spredte bebyggelse med de åbne gangarealer forudsættes det nye center at blive udformet som en samlet bygning, delvis i to etager, og med to hovedindgange fra henholdsvis Bybuen og Torvevej. Udvidelsen vil inddrage hovedparten af den nuværende store parkeringsplads, idet parkeringen i fremtiden er tænkt at ske i kælder. Udover en vis udvidelse af butiksarealet indgår muligheden for at opføre en del boliger i projekt-overvejelserne.

Set ud fra tidens krav til butiksudbuddet og til det fysiske handelsmiljø synes det uhensigtsmæssigt at opretholde centerbebyggelser på begge sider af Ballerup Boulevard. Trods den stitunnel der forbinder de to centre, opleves de ikke som et fælles center. Med centerplanen tegner der sig en mulighed for at styrke detailhandelen. I den kommende planlægning vil Kommunen derfor undersøge muligheden for på sigt at samle butikkerne i den nye centerbebyggelse nord for vejen.

En omdannelse af Skovlunde Center Syd forudsætter, at der åbnes op for nye anvendelser. Ud over at det vil være oplagt at tilføje ny boligbebyggelse vil også indpasning af ny bebyggelse til uddannelsesformål i tilknytning til det nærliggende seminarium, og kulturinstitutioner eller tilsvarende offentlige formål der kan supplere det lokale bibliotek og medborgerhus, være en fremtidig mulighed.

Det er hensigten, gennem en konkurrence eller lignende, at søge udviklingsmulighederne i det centrale Skovlunde fra stationen til byparken belyst.

Udover bymidten er der i bydelen udpeget to mindre lokalcentre. Det drejer sig dels om de eksisterende butikker og servicefunktioner ved krydset Skovlunde Byvej/Torvevej, hvis næropland især omfatter villakvartererne nord for banen, dels om det eksisterende supermarked i etageboligområdet ved Lundebjerg. Begge steder kan tillades dagligvarebutikker på op til 1.000 m² og udvalgswarebutikker på op til 250 m². Men det samlede bruttoetageareal til butikker må i hvert af disse lokalcentre ikke overstige 1.500 m². I begge lokalcentrene er der aktuelle overvejelser om udvidelse af dagligvarebutikken.

Lokalcentrene er ikke udskilt som selvstændige centerområder, men indgår som del af de omliggende boligområder. For at imødekomme behovet for bedre plads til parkering for lokalcentret ved Torvevej er der foretaget en mindre udvidelse af det pågældende boligområde.

Øvrige småbutikker og servicefunktioner rundt om i bydelen, fx ved Ravnsletvej og Lilletoften, kan opretholdes. Nye butikker må ikke overstige 200 m².

TRAFIK

Skovlunde Byvej, Ballerup Boulevard, Malmparken, Torvevej samt Mileparken er udpeget som primære trafikveje.

Harrestrupvej, Bybuen, Bybjergvej på strækningen fra Ballerup Boulevard til Ejbyvej, Ejbyvej på strækningen fra Bybjergvej til Åbyvej samt Åbyvej er udpeget som sekundære trafikveje.

Der kan anlægges cykelstier langs Mileparken, og med Kommunens erhvervelse af det tidligere kildepladsområde langs Sømosen vil en udbygning af stinettet kunne forbedre adgangen til områdets arbejdspladser.

GRØN STRUKTUR

Bydelen er omgivet af store grønne områder. Mod nord ligger Sømosen og mod sydvest åbner det store fritidslandskab i Harrestrup Ådal sig.

Men også inde i bydelen findes grønne områder. I Gl. Skovlunde ligger området omkring byens gamle gadekær, der er et grønt „åndehul“ uden for mange forstyrrende aktiviteter.

Den grønne forbindelse mellem landsbymidten mod henholdsvis byparken i øst og Harrestrup Ådal ved kirkegården i vest skal fastholdes og styrkes. Byparken er nu udbygget med faciliteter, der spænder fra det grønne åndehul i dagligdagen til samlingspunkt for fælles bydelsaktiviteter: teater, koncerter, byfester m.v.

Idrætsarealet ved den tidligere Skovlunde Skole vil blive opretholdt med åbne boldbaner, der fortsat kan anvendes af idrætsforeningen. Men området vil også fortsat fastholdes og styrkes som tilgængeligt grønt tilbud for områdets beboere uden at det sker på bekostning af idrætsudøvelsen.

De grønne områder i bydelen i øvrigt består fortrinsvis af boligområdernes fælles friarealer. Det vil være til gavn for plante- og dyrelivet, hvis bydelen kunne tilføres flere småsøer eller større, våde regnvandsbassiner.

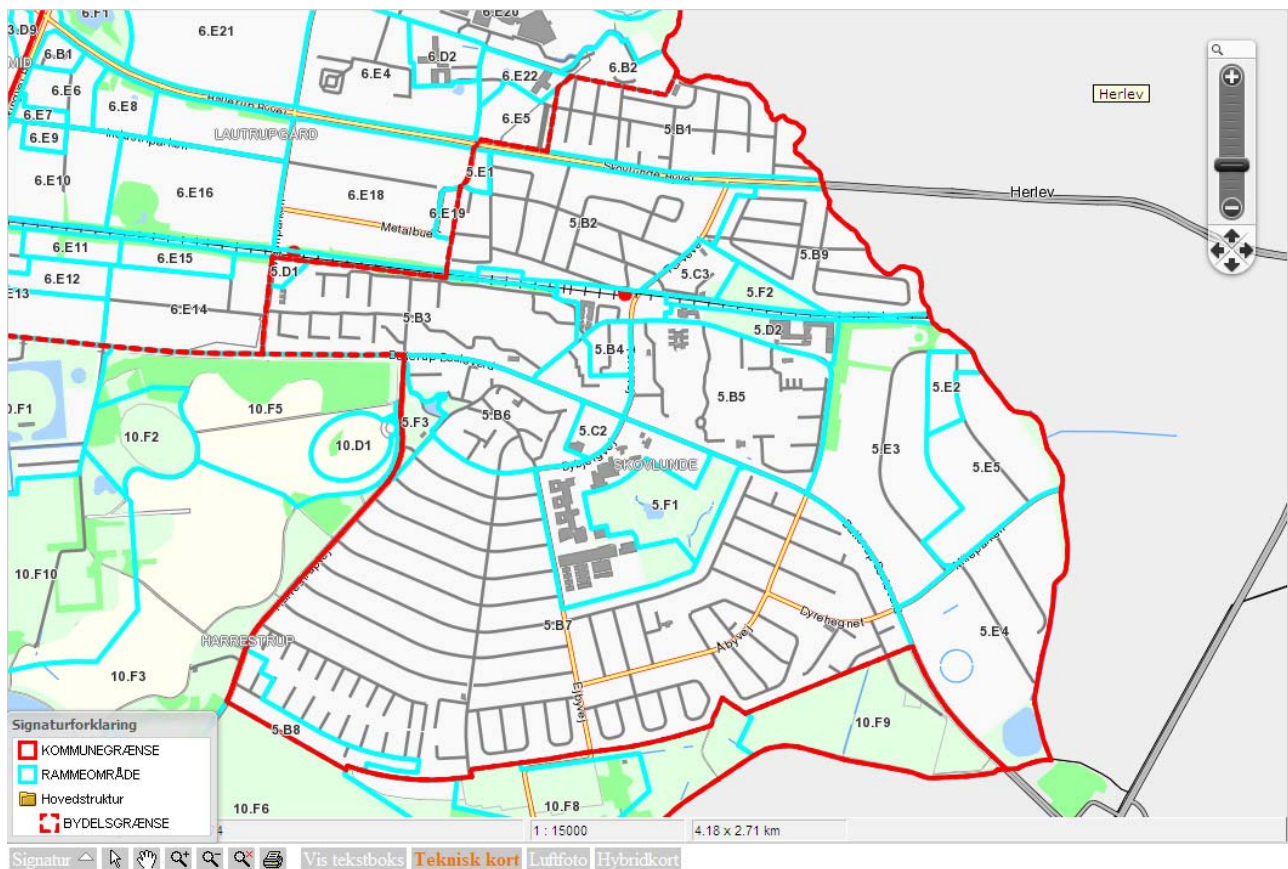
Midt i erhvervsområdet, omkring kommunegrænsen langs Sømose Å, ligger et ubebygget areal, der indtil for nylig har været anvendt til vandindvinding. Med overtagelsen af den tidligere kildeplads er det Kommunens hensigt, at gøre arealet offentligt tilgængeligt som et vigtigt grønt strøg med varierede rekreative tilbud og naturoplevelser for borgerne. Håbet er også, at medarbejdere i de tilstødende virksomheder, kan bruge området til motion og rekreation i dagligdagen.

I Skovlunde ved Lundebjerggårdsvej er der et projekt med uorganiseret idrætsaktiviteter for medarbejderne på virksomhederne og for beboerne i de tilstødende boligkvarterer. Det drejer sig om dele af rammeområderne 5.F2 og 5.D2, der ligger nord og syd for banen ved Skovlunde Station.

Grønne strukturer i form af allébeplantninger og træerækker fastholdes og styrkes langs de overordnede veje, eksempelvis Skovlunde Byvej, Ballerup Boulevard, Mileparken og Torvevej.

Som ved Måløv Idrætsanlæg, skal der søges anlagt udendørs motions- og træningsanlæg efter kinesisk forbillede.

BYDEL 5 – SKOVLUNDE



RAMMEBESTEMMELSER FOR BOLIGOMRÅDER:

5.B.1. Haveboligområde nord for Skovlunde Byvej.

Udover de generelle rammebestemmelser gælder for dette enkeltområde følgende rammebestemmelser:

1. Områdets anvendelse fastlægges til boligformål.
Der kan opføres eller indrettes bebyggelse til offentlige formål og kollektive anlæg, herunder børneinstitution, fælleshus m.v.
Der kan langs Skovlunde Byvej omkring krydset ved Torvevej opføres og indrettes bebyggelse til et lokalcenter med detailhandel og servicefunktioner.
Der kan i øvrigt langs Skovlunde Byvej opføres eller indrettes bebyggelse til erhverv, der kan indpasses uden at være til gene for omgivelserne eller for trafikken.
Der kan udlægges areal til fælles friareal.
2. Bebyggelsesprocenten må for den enkelte ejendom til boligformål ikke overstige 25, og til andet formål 40. Bebyggelse til boligformål kan opføres som parcelhuse i 1 - 1½ etage og til øvrige formål i 1 - 2 etager.
3. Der kan fastsættes bestemmelser om opretholdelse af eksisterende tæt-lav boligbebyggelse. Bebyggelsesprocenten for et sådant område under eet må ikke overstige 35. Bebyggelsen kan opføres i 1 - 2 etager. Der kan fastsættes grundstørrelser mindre end 700 kvm. Der kan indrettes flere boliger på hver parcel.

5.B.2. Stationsnært haveboligområde omkring Marievej.

Udover de generelle rammebestemmelser gælder for dette enkeltområde følgende rammebestemmelser:

1. Områdets anvendelse fastlægges til boligformål.
Der kan opføres eller indrettes bebyggelse til offentlige formål og kollektive anlæg, herunder børneinstitution, fælleshus m.v.
Der kan i området omkring krydset mellem Skovlunde Byvej og Torvevej opføres og indrettes bebyggelse til et lokalcenter med detailhandel og servicefunktioner.
Der kan i øvrigt langs Skovlunde Byvej og Torvevej opføres eller indrettes bebyggelse til erhverv, der kan indpasses uden at være til gene for omgivelserne eller for trafikken.
Der kan udlægges areal til fælles friareal.
2. Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 25. Bebyggelse kan opføres som parcelhuse i 1 - 1 ½ etage.
Der kan ved fastsættelse af bestemmelser om indpasning af erhverv og lokalcenterformål i området tillades en bebyggelsesprocent på indtil 40 for den enkelte ejendom. Bebyggelse kan da opføres i 1 - 2 ½ etager.

5.B.3. Stationsnær etageboligbebyggelse ved Ringtoften og Lilletoften.

Udover de generelle rammebestemmelser gælder for dette enkeltområde følgende rammebestemmelser:

1. Områdets anvendelse fastlægges til boligformål.
Der kan opføres eller indrettes bebyggelse til offentlige formål og kollektive anlæg, herunder børneinstitution, fælleshus m.v.
Der kan ved Malmparken og Bybuen opføres eller indrettes bebyggelse til erhverv, der kan indpasses i området uden gene for omgivelserne eller trafikken.
Der kan fastsættes bestemmelser om opretholdelse af detailhandel og servicefunktioner til områdets daglige forsyning.
Der skal udlægges areal til fælles friareal og parkering.
2. Bebyggelsesprocenten for området under eet må ikke overstige 50. Bebyggelsen er opført som etagehusbebyggelse i 3 - 4 etager.
3. Ny boligbebyggelse kan opføres som etagehusbebyggelse i 2 - 4 etager eller som tæt-lav boligbebyggelse i 1 - 2 etager.
4. Bebyggelsens placering og udformning samt indretning og beplantning af opholds- og trafikarealer skal ske på baggrund af en samlet plan under hensyntagen til den eksisterende bebyggelse, og med henblik på at sikre såvel eksisterende som nye boliger gode friarealer.

5.B.4. Stationsnær etageboligbebyggelse ved Blokhaven.

Udover de generelle rammebestemmelser gælder for dette enkeltområde følgende rammebestemmelser:

1. Områdets anvendelse fastlægges til boligformål.
Der kan opføres eller indrettes bebyggelse til offentlige formål og kollektive anlæg, herunder børneinstitution, fælleshus m.v.

Der skal udlægges areal til fælles friareal og parkering.

2. Bebyggelsesprocenten for området under eet må ikke overstige 70. Bebyggelsen er opført som etagehusbebyggelse i 3 etager.
Bortset fra eventuelle mindre fællesanlæg til brug for områdets beboere kan der langs Bybuen opføres yderligere bebyggelse til boligformål.

5.B.5. Stationsnær etageboligbebyggelse ved Lundebjerggårdsvej.

Udover de generelle rammebestemmelser gælder for dette enkeltområde følgende rammebestemmelser:

1. Områdets anvendelse fastlægges til boligformål.
Der kan opføres eller indrettes bebyggelse til offentlige formål og kollektive anlæg, herunder børneinstitutioner, fælleshus m.v.
Der kan ved hjørnet af Ballerup Boulevard og Lundebjerg opføres eller indrettes bebyggelse til et lokalcenter med detailhandel og servicefunktioner.
Der skal udlægges areal til fælles friareal og parkering.
2. Bebyggelsesprocenten for området under eet må ikke overstige 65. Bebyggelsen er opført som etagehusbebyggelse i 3 etager og anden bebyggelse i 1 etage.
3. Ny boligbebyggelse kan opføres som etagehusbebyggelse eller som tæt-lav boligbebyggelse i 1 - 3 etager.
4. Bebyggelsens placering og udformning samt indretning og beplantning af opholds- og trafikarealer skal ske på baggrund af en samlet plan under hensyntagen til den eksisterende bebyggelse, og med henblik på at sikre såvel eksisterende som nye boliger gode friarealer.

5.B.6. Blandet boligområde i Gl. Skovlunde.

Udover de generelle rammebestemmelser gælder for dette enkeltområde følgende rammebestemmelser:

1. Områdets anvendelse fastlægges til boligformål.
Der kan indenfor området eller dele heraf opføres eller indrettes bebyggelse til offentlige formål og kollektive anlæg, herunder børneinstitution, kultur- og fritidsaktiviteter, fælleshus m.v. samt erhverv, der kan indpasses uden at være til gene for omgivelserne eller for trafikken.
Matr.nr. 11 a Skovlunde By, Skovlunde, er udpeget som særligt kultur- og fritidsområde, jf. de generelle rammebestemmelser.
Der kan udlægges areal til fælles friareal og parkering.
2. Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 25.
Bebyggelse kan opføres i 1 - 1 ½ etage.
Ved bebyggelse af et større område efter en samlet plan kan der tillades tæt-lav boligbebyggelse og etagehusbebyggelse i 1 - 2 ½ etage og grundstørrelser mindre end 700 kvm. Bebyggelsesprocenten for det pågældende areal under eet må ikke overstige 35.
3. Der kan inden for området eller dele heraf opføres eller indrettes flere boliger på hver parcel.

4. Der skal fastsættes bestemmelser om bebyggelsens placering og udformning, om indretning og beplantning af opholds- og trafikarealer samt om terrænregulering med henblik på at styrke karakteren af landsbymiljø.

5.B.7. Haveboligområderne i Skovlunde Syd.

Udover de generelle rammebestemmelser gælder for dette enkeltområde følgende rammebestemmelser:

1. Områdets anvendelse fastlægges til boligformål.
Der kan opføres eller indrettes bebyggelse til offentlige formål og kollektive anlæg, herunder børneinstitution, fælleshus m.v.
Der kan udlægges areal til fælles friareal.
2. Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 25. Bebyggelse skal opføres som parcelhuse i 1 - 1 ½ etage.
3. Der kan fastsættes bestemmelser om opretholdelse af eksisterende tæt-lav boligbebyggelse. Bebyggelsesprocenten for et sådant område under eet må ikke overstige 35. Bebyggelsen kan opføres i 1 - 2 etager. Der kan fastsættes grundstørrelser mindre end 700 kvm. Der kan indrettes flere boliger på hver parcel.
4. Der kan fastsættes bestemmelser om opretholdelse af eksisterende lovlig bebyggelse til dagligvarehandel og service, med henblik på områdets daglige forsyning.

5.B.8. Håndværksområde ved Lindeengen.

Udover de generelle rammebestemmelser gælder for dette enkeltområde følgende rammebestemmelser:

1. Områdets anvendelse fastlægges til boligformål.
Der kan i forbindelse med den enkelte bolig opføres eller indrettes bebyggelse til mindre håndværksvirksomhed med tilhørende administration og handelsvirksomhed, servicepræget erhverv samt reparationsvirksomhed, når den pågældende virksomhed kan indpasses i området uden at være til gene for omgivelserne.
2. Der må kun opføres eller indrettes een bolig på hver parcel.
3. Grunde må ikke udstykkes mindre end 1.250 kvm.
4. Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 35. Bebyggelse skal opføres i 1 etage.

5.B.9. Haveboligområde omkring Ravnsletvej.

Udover de generelle rammebestemmelser gælder for dette enkeltområde følgende rammebestemmelser:

1. Områdets anvendelse fastlægges til boligformål.
Der kan opføres eller indrettes bebyggelse til offentlige formål og kollektive anlæg, herunder børneinstitution, fælleshus m.v.
Der kan udlægges areal til fælles friareal.

2. Der kan fastsættes bestemmelser om opretholdelse af eksisterende, lovlig bebyggelse til detailhandel og service.
3. Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 25. Bebyggelse kan opføres som parcelhuse i 1 - 1 ½ etage.

RAMMEBESTEMMELSER FOR CENTEROMRÅDER:

5.C.1. Stationsnært centerområde ved Skovlunde Center Nord.

Udover de generelle rammebestemmelser gælder for dette enkeltområde følgende rammebestemmelser:

1. Området ønskes i planperioden omdannet og fortættet med henblik på at skabe tidssvarende rammer for bylivet og detailhandelen. Det forventes, at bebyggelsesprocenten i det stationsnære område vil blive mere end fordoblet, og at der punktvis vil blive tale om markant højere bebyggelse end det, der i dag kendetegner området. Den endelige udformning er ikke fundet, men forudsætter en længere proces. Den nærmere planlægning af området mellem stationen og byparken vil ske i samarbejde med de lokale interessenter. Indtil videre fastholdes de hidtidige rammebestemmelser om bebyggelsens omfang og højde. Uddybende rammebestemmelser for området vil om nødvendigt blive fastsat i et kommuneplantillæg.
2. Områdets anvendelse fastlægges til centerformål: bymidte.
Der kan opføres eller indrettes bebyggelse til detailhandel, liberale erhverv, serviceerhverv, mindre værksteder, der kan indpasses i området uden at være til gene for omgivelserne, samt til offentlige formål, herunder stationsformål, plejecenter m.v.
Der kan endvidere opføres eller indrettes bebyggelse til boligformål.
Der kan udlægges areal til jernbaneanlæg, stationsforplads, fælles friareal og parkering.
3. Bebyggelsesprocenten for området under eet må ikke overstige 50. Bebyggelse kan opføres i 1 - 4 etager.
4. Bruttoetagearealet for den enkelte dagligvarebutik må ikke overstige 3.500 kvm, og for den enkelte udvalgsvarebutik ikke overstige 2.000 kvm. I denne del af bymidten kan der etableres én møbelforretning, hvis bruttoetageareal ikke må overstige 5.000 kvm.
5. Bebyggelse skal opføres på grundlag af en samlet plan for bymidten, fra stationen til byparken og Center Syd, med henblik på at sikre attraktive byrum og en integreret bolig- og centerbebyggelse. Planen skal desuden sikre gode adgangsforhold såvel for gående, cyklister og bilister som for varetransporten. Ved udvidelse af detailhandelsarealet, der inddrager eksisterende parkeringspladser, skal ny parkering etableres under terræn.
6. Udformning og beplantning af opholds- og trafikarealer skal ske på grundlag af en samlet plan med henblik på at skabe sammenhæng i centerområdet og forbedre bymiljøet.
7. Der kan fastsættes bestemmelser om fælles parkeringsdækning for Skovlunde Center Nord og Syd.

5.C.2. Stationsnært centerområde ved Skovlunde Center Syd.

Udover de generelle rammebestemmelser gælder for dette enkeltområde følgende rammebestemmelser:

1. Området ønskes i planperioden omdannet og fortættet med henblik på at skabe tidssvarende rammer for bylivet. Detailhandelen søges koncentreret i centerområdet nord for Ballerup Boulevard. Det vil frigøre rummelighed til andre formål såsom boliger, serviceerhverv, kultur- og fritidsaktiviteter, uddannelsesinstitutioner eller tilsvarende offentlige formål.
Det forventes, at bebyggelsesprocenten i det stationsnære område vil blive mere end fordoblet, og at der punktvis vil blive tale om markant højere bebyggelse end det, der i dag kendetegner området. Den endelige udformning er ikke fundet, men forudsætter en længere proces. Den nærmere planlægning af området mellem stationen og byparken vil ske i samarbejde med de lokale interessenter. Indtil videre fastholdes de hidtidige rammebestemmelser om bebyggelsens omfang og højde. Uddybende rammebestemmelser for området vil om nødvendigt blive fastsat i et kommuneplantillæg.
2. Områdets anvendelse fastlægges til centerformål: bymidte.
Der kan opføres eller indrettes bebyggelse til detailhandel, liberale erhverv, serviceerhverv, mindre værksteder, der kan indpasses i området uden at være til gene for omgivelserne, samt offentlige formål, herunder bibliotek, medborgerhus, uddannelsesinstitutioner m.v. Matr.nr. 10 kf Skovlunde By, Skovlunde, er udpeget til særligt kultur- og forlystelsesområde, jf. de generelle rammebestemmelser.
Der kan endvidere opføres eller indrettes bebyggelse til boligformål.
Der kan udlægges areal til fælles friareal og parkering.
3. Bebyggelsesprocenten for området under eet må ikke overstige 50. Bebyggelse kan opføres i 1 - 2 etager.
4. Bruttoetagearealet for den enkelte dagligvarebutik må ikke overstige 2.500 kvm, og for den enkelte udvalgsvarebutik ikke overstige 1.000 kvm.
5. Bebyggelse skal opføres på grundlag af en samlet plan med henblik på at sikre sammenhængen med den eksisterende centerbebyggelse og den tilstødende boligbebyggelse.
6. Udformning og beplantning af opholds- og trafikarealer skal ske på grundlag af en samlet plan med henblik på at skabe sammenhæng i centerområdet og forbedre bymiljøet.
7. Der kan fastsættes bestemmelser om fælles parkeringsdækning for Skovlunde Center Nord og Syd.

5.C.3. Stationsnært centerområde ved den tidligere Skovlunde Skole.

Udover de generelle rammebestemmelser gælder for dette enkeltområde følgende rammebestemmelser:

1. Områdets anvendelse fastlægges til centerformål: bymidte.
Der kan opføres eller indrettes en integreret bebyggelse til administrations-, undervisnings-, fritids- og kulturformål, institutioner, liberale erhverv, og lignende offentlige formål og erhverv der lader sig indpasse uden gene for omgivelserne.
Der kan endvidere opføres eller indrettes bebyggelse til boligformål.
Området kan derimod ikke anvendes til detailhandel.

Der skal udlægges areal til fælles friareal og parkering.
Der kan udlægges areal til offentligt friareal.

2. Bebyggelsesprocenten for området under eet må ikke overstige 50. Bebyggelse kan opføres i 1 - 2 etager.
3. Områdets disponering, herunder placering og udformning af bebyggelse, skal ske på grundlag af en samlet plan, under hensyntagen til det omkringliggende boligområde.
4. Der kan fastsættes bestemmelser om udformning og beplantning af opholds- og parkeringsarealer.

RAMMEBESTEMMELSER FOR OMRÅDER TIL OFFENTLIGE FORMÅL:

5.D.1. Malmparken Station.

Udover de generelle rammebestemmelser gælder for dette enkeltområde følgende rammebestemmelser:

1. Områdets anvendelse fastlægges til offentlige formål.
Der kan opføres eller indrettes bebyggelse og etableres anlæg til stationsformål samt til servicefaciliteter, der betjener områdets virksomheder, herunder kiosk, restauration, udstillings- og mødelokaler.
Der kan udlægges areal til jernbaneanlæg, stationsforplads og parkering m.v.
2. Bebyggelsesprocenten for området under eet må ikke overstige 40.
3. Der skal fastsættes bestemmelser om udformning og beplantning af opholds- og trafikarealer.

5.D.2. Stationsnært skole- og institutionsområde ved Lundebjerggårdsvej.

Udover de generelle rammebestemmelser gælder for dette enkeltområde følgende rammebestemmelser:

1. Områdets anvendelse fastlægges til offentlige formål.
Der kan opføres eller indrettes bebyggelse til undervisnings-, fritids- og kulturformål, institutioner, kirke, sognegård m.v.
Der kan udlægges areal til offentligt friareal og parkering m.v.
2. Bebyggelsesprocenten for området under eet må ikke overstige 40. Intet punkt af en bygnings ydervægge eller tag må være hævet mere end 12 m over det omgivende terræn.
3. Der kan fastsættes bestemmelser om udformning og beplantning af opholds- og parkeringsarealer.

5.D.3. Skole- og institutionsområde ved Skovlunde Bypark.

Udover de generelle rammebestemmelser gælder for dette enkeltområde følgende rammebestemmelser:

1. Områdets anvendelse fastlægges til offentlige formål.

Der kan opføres eller indrettes bebyggelse til undervisnings-, fritids- og kulturformål, ældreformål, herunder plejecenter, institutioner m.v.
Der kan udlægges areal til idrætsformål, offentligt friareal og parkering.

2. Bebyggelsesprocenten for området under eet må ikke overstige 40. Bebyggelse kan opføres i 1-2 etager.
3. Der skal fastsættes bestemmelser om udformning og beplantning af opholds- og parkeringsarealer m.v., under hensyntagen til områdets beliggenhed i tilknytning til Skovlunde Bypark.

RAMMEBESTEMMELSER FOR ERHVERVSOMRÅDER:

5.E.1. Stationsnært erhvervsområde mellem Metalbuen og Ingevej.

Udover de generelle rammebestemmelser gælder for dette enkeltområde følgende rammebestemmelser:

1. Områdets anvendelse fastlægges til erhvervsformål: mellemstor fremstillings- og servicevirksomhed m.v.
Der kan opføres eller indrettes bebyggelse til fremstillings-, administrations- og serviceformål, herunder lettere produktions-, reparations- og montagevirksomhed, kontor-, handels- og servicevirksomhed, samt laboratorier, forsknings- og udviklingsvirksomhed. Der kan endvidere opføres eller indrettes bebyggelse til institutioner med tilknytning til erhvervsmiljøet, herunder uddannelse og tilsvarende offentlige formål, der kan indpasses uden at området ændrer karakter.
Der kan udlægges areal til fælles friareal.
2. Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 55.
Bebyggelse kan opføres i 1-2 etager. En bygnings facadehøjde må ikke overstige 9 m, og intet punkt af tagfladen må gives en højde, der overstiger 10 m.
3. Der kan fastsættes bestemmelser om bebyggelsens placering og udformning, ubebyggede arealers udnyttelse samt beplantning og afskærmning under hensyntagen til det tilgrænsende boligområde.

5.E.2. Erhvervsområde ved Literbuen.

Udover de generelle rammebestemmelser gælder for dette enkeltområde følgende rammebestemmelser:

1. Områdets anvendelse fastlægges til erhvervsformål: mellemstor fremstillings- og servicevirksomhed m.v.
Der kan opføres eller indrettes bebyggelse til fremstillings-, administrations- og serviceformål, herunder produktions-, reparations- og montagevirksomhed, forsknings- og udviklingsvirksomhed, laboratorier, bygge- og anlægsvirksomhed, lager- og servicevirksomhed, samt en gros- og anden handelsvirksomhed.
Der kan endvidere opføres eller indrettes bebyggelse til institutioner med tilknytning til erhvervsmiljøet, herunder uddannelse og tilsvarende offentlige formål, der kan indpasses uden at området ændrer karakter.
Der kan udlægges areal til fælles friareal.

2. Grunde må ikke udstykkes mindre end 3.000 kvm.
3. Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 50, og bygningernes rumfang må ikke overstige 2 kbm/kvm grundareal.
Bebyggelse kan opføres i 1-2 etager. En bygnings facadehøjde må ikke overstige 8 m, og intet punkt af tagfladen må gives en højde, der overstiger 10 m.
4. Der kan fastsættes bestemmelser om bebyggelsens placering og udformning, ubebyggede arealers udnyttelse samt beplantning og afskærmning.

5.E.3. Stationsnært erhvervsområde omkring Meterbuen.

Udover de generelle rammebestemmelser gælder for dette enkeltområde følgende rammebestemmelser:

1. Områdets anvendelse fastlægges til erhvervsformål: større fremstillings- og servicevirksomhed m.v.

Der kan opføres eller indrettes bebyggelse til fremstillings-, administrations- og serviceformål, herunder produktions-, reparations- og montagevirksomhed, forsknings- og udviklingsvirksomhed, laboratorier, bygge- og anlægsvirksomhed, lager- og servicevirksomhed, samt en gros- og anden handelsvirksomhed.

Der kan endvidere opføres eller indrettes bebyggelse til institutioner med tilknytning til erhvervsmiljøet, herunder uddannelse, kultur- og fritidsformål og tilsvarende offentlige formål, der kan indpasses uden at området ændrer karakter.

Der kan udlægges areal til fælles friareal.

2. På ejendomme med facade til Mileparken kan der opføres eller indrettes bebyggelse til servicefaciliteter, der betjener områdets virksomheder, herunder restauration, udstillings- og mødelokaler.
3. Der kan fastsættes bestemmelser om en samlet opførelse og indretning af bebyggelse til mindre virksomheder.
4. Grunde må ikke udstykkes mindre end 10.000 kvm.
5. Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 70, og bygningernes rumfang må ikke overstige 3 kbm/kvm grundareal.
Bebyggelse kan opføres i 1-3 etager. En bygnings facadehøjde må ikke overstige 13 m og intet punkt af tagfladen må gives en højde, der overstiger 15 m.
6. Der kan fastsættes bestemmelser om bebyggelsens placering og udformning, ubebyggede arealers udnyttelse samt om beplantning og afskærmning under hensyntagen til de tilgrænsende boligområder, herunder om opretholdelse af et ensartet beplantningsbælte langs Ballerup Boulevard.

5.E.4. Erhvervsområde syd for Mileparken.

Udover de generelle rammebestemmelser gælder for dette enkeltområde følgende rammebestemmelser:

1. Områdets anvendelse fastlægges til erhvervsformål: større fremstillings- og servicevirksomhed m.v.

Der kan opføres eller indrettes bebyggelse til fremstillings-, administrations- og serviceformål, herunder produktions-, reparations- og montagevirksomhed, forsknings- og udviklingsvirksomhed, laboratorier, bygge- og anlægsvirksomhed, lager- og servicevirksomhed, samt en gros- og anden handelsvirksomhed.

Der kan endvidere opføres eller indrettes bebyggelse til institutioner med tilknytning til erhvervmiljøet, herunder uddannelse, kultur- og fritidsformål og tilsvarende offentlige formål, der kan indpasses uden at området ændrer karakter.

Der kan udlægges areal til fælles friareal.

Der kan placeres tekniske anlæg: regnvandsbassin m.v.

Der kan udlægges areal til overordnet stianlæg.

2. På ejendomme med facade til Mileparken kan der opføres eller indrettes bebyggelse til servicefaciliteter, der betjener områdets virksomheder, herunder restauration, udstillings- og mødelokaler.
3. Inden for 150 m fra I/S Vestforbrænding's affaldsforbrændingsanlæg ved Ejby må der ikke udlægges områder til forureningsfølsom arealanvendelse.
4. Der kan fastsættes bestemmelser om en samlet opførelse og indretning af bebyggelse til mindre virksomheder.
5. Grunde må ikke udstykkes mindre end 10.000 kvm.
6. Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 70, og bygningernes rumfang må ikke overstige 3 kbm/kvm grundareal.
Bebyggelse kan opføres i 1-3 etager. En bygnings facadehøjde må ikke overstige 13 m og intet punkt af tagfladen må gives en højde, der overstiger 15 m.
7. Der kan fastsættes bestemmelser om bebyggelsens placering og udformning, ubebyggede arealers udnyttelse samt om beplantning og afskærmning, herunder om opretholdelse af et ensartet beplantningsbælte langs Ballerup Boulevard.

5.E.5. Erhvervsområde omkring Literbuen.

Udover de generelle rammebestemmelser gælder for dette enkeltområde følgende rammebestemmelser:

1. Områdets anvendelse fastlægges til erhvervsformål: større fremstillings- og servicevirksomhed m.v.

Der kan opføres eller indrettes bebyggelse til fremstillings-, administrations- og serviceformål, herunder produktions-, reparations- og montagevirksomhed, forsknings- og udviklingsvirksomhed, laboratorier, bygge- og anlægsvirksomhed, lager- og servicevirksomhed, samt en gros- og anden handelsvirksomhed.

Der kan endvidere opføres eller indrettes bebyggelse til institutioner med tilknytning til erhvervmiljøet, herunder uddannelse, kultur- og fritidsformål og tilsvarende offentlige formål, der kan indpasses uden at området ændrer karakter.

Der kan udlægges areal til fælles friareal.

Der kan placeres tekniske anlæg: vandrensningsanlæg m.v.

2. På ejendomme med facade til Mileparken kan der opføres eller indrettes bebyggelse til servicefaciliteter, der betjener områdets virksomheder, herunder restauration, udstillings- og mødelokaler.

3. Der kan fastsættes bestemmelser om en samlet opførelse og indretning af bebyggelse til mindre virksomheder.
4. Grunde må ikke udstykkes mindre end 10.000 kvm.
5. Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 70, og bygningernes rumfang må ikke overstige 3 kbm/kvm grundareal.
Bebyggelse kan opføres i 1-3 etager. En bygnings facadehøjde må ikke overstige 13 m og intet punkt af tagfladen må gives en højde, der overstiger 15 m.
6. Der kan fastsættes bestemmelser om bebyggelsens placering og udformning, ubebyggede arealers udnyttelse samt beplantning og afskærmning.

RAMMEBESTEMMELSER FOR FRITIDSOMRÅDER:

5.F.1. Skovlunde Bypark.

Udover de generelle rammebestemmelser gælder for dette enkeltområde følgende rammebestemmelser:

1. Områdets anvendelse fastlægges til fritidsformål: bypark.
Der kan opføres eller indrettes bebyggelse samt etableres anlæg til fritids- og kulturaktiviteter m.v.
Der kan placeres tekniske anlæg: regnvandsbassin m.v.
2. Bebyggelsesprocenten for området under eet må ikke overstige 10. Bebyggelse skal opføres i 1 etage.
3. Områdets disponering, herunder placering af bebyggelse og aktiviteter samt stier og beplantning m.v., skal ske på grundlag af en samlet plan.
4. Der skal fastsættes bestemmelser om områdets beplantning og terrænforhold, herunder afskærmning mod Ballerup Boulevard.

5.F.2. Stationsnært fritidsområde ved Skovlunde Skole.

Udover de generelle rammebestemmelser gælder for dette enkeltområde følgende rammebestemmelser:

1. Områdets anvendelse fastlægges til fritidsformål: bypark.
Området kan benyttes til fritidsaktiviteter, som ikke forudsætter bebyggelse eller større anlæg.
2. Områdets disponering, herunder etablering af stier og beplantning, skal ske på grundlag af en samlet plan med henblik på at give området en rekreativ karakter og muliggøre en varieret anvendelse.

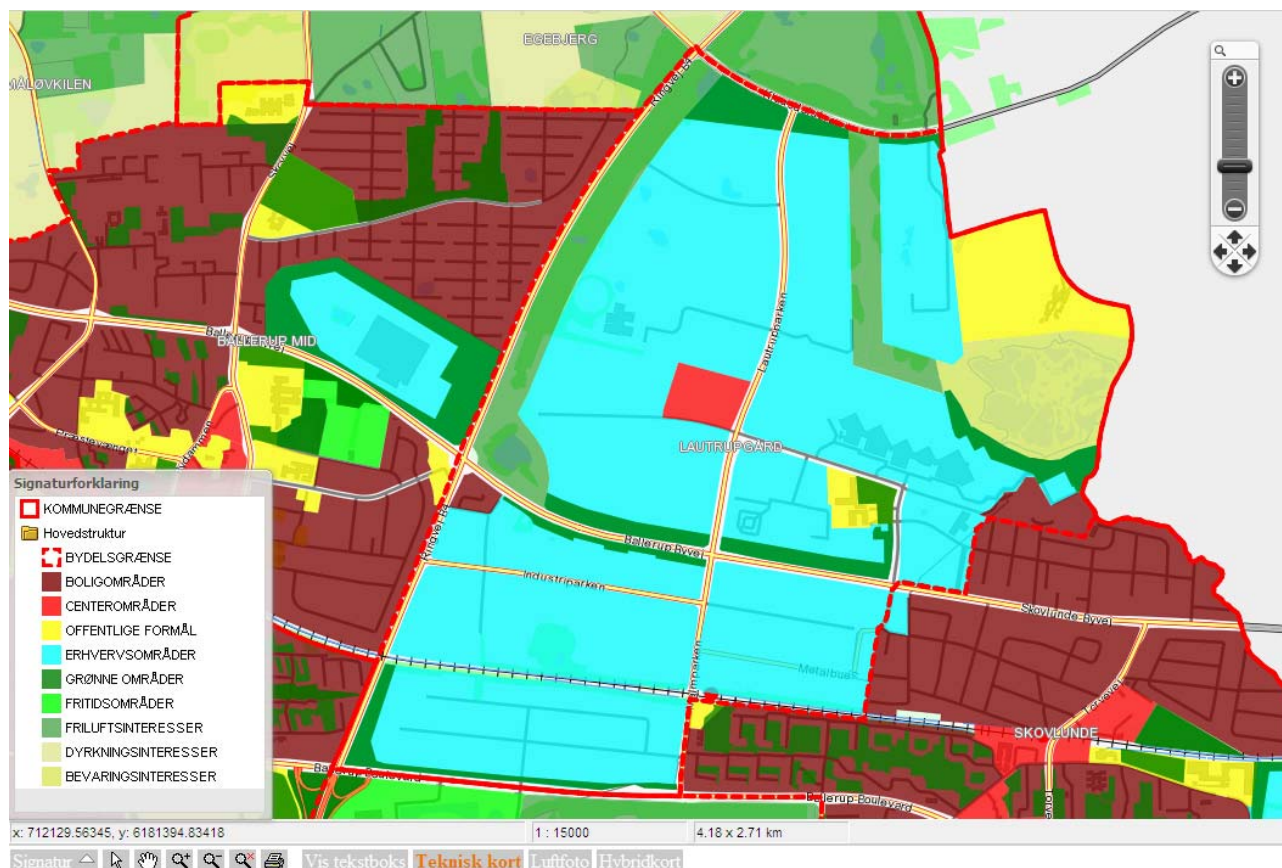
5.F.3. Fritidsområde i Gl. Skovlunde.

Udover de generelle rammebestemmelser gælder for dette enkeltområde følgende rammebestemmelser:

1. Områdets anvendelse fastlægges til fritidsformål: bypark.
Der kan indenfor området eller dele heraf opføres eller indrettes bebyggelse til offentlige formål, herunder kultur- og fritidsaktiviteter m.v.
Der kan udlægges areal til offentligt friareal og parkering.
Der kan placeres tekniske anlæg: regnvandsbassin m.v.
2. Bebyggelsesprocenten for området under eet må ikke overstige 10. Bebyggelse skal opføres i 1 etage.
3. Der skal fastsættes bestemmelser om bebyggelsens placering og udformning, om indretning og beplantning af opholds- og trafikarealer samt om terrænregulering med henblik på at styrke karakteren af landsbymiljø.
4. Der skal fastsættes bestemmelser om indretning og beplantning af et friholdt, grønt område omkring gadekæret under hensyntagen til Lystoftegård, og tilknytningen til fritidslandskabet i Harrestrup Ådalen.

BYDELSAFSNIT 6 – LAUTRUPGÅRD

Bydelen omfatter ca. 350 ha og afgrænses af Hjortespringkilen, Herlev Kommune, Skovlundes nordlige boligområder, jernbanen, Malmparken, Ballerup Boulevard og Ringvej IV. Hele bydelen har byzonestatus.



BEFOLKNING OG BOLIGER

Bydelen består i al væsentlighed af erhvervsområder, og grundet det begrænsede antal boliger er befolkningstallet i bydelen derfor beskedent. Gennem de seneste 10 år er der dog opført nye boliger, så befolkningstallet primo 2009 var steget til ca. 500.

Der er således kun to boligområder i bydelen. I den nordlige ende af Brydehusvej, noget klemt inde mellem virksomheder og store veje, ligger bydelens ældste boligområde. Ved Sømosen nær Ingeniørhøjskolen ligger en nyere rækkehusbebyggelse med 38 boliger. Ved siden af denne finder man Laurupgårdkollegiet og ungdomsboligerne Sømoseparken med tilsammen ca. 200 boliger.

I den østlige ende af Stokholtbuen nord for Sømosen er opført en mindre boinstitution for psykisk handicappede. I samme område, men med adgang fra Klausdalsbrovej, ligger Rødbo, et botilbud med 40 boliger til yngre fysisk handicappede.

Herudover findes endnu enkelte portnerboliger til større virksomheder. Eksisterende boliger vil kunne opretholdes, men af miljøhensyn er denne type boliger forsøgt undgået, ved at der ikke bliver givet tilladelse til opførelse af nye boliger i industrikvartererne. Med nye teknologiske muligheder for overvågning er der i dag ikke samme behov for sådanne boliger som tidligere.

Håndværkerboliger, som i tilknytning til værksteder er muliggjort i delområder med små grunde, udgør en særlig problemstilling. Der vil fortsat være behov for arealer, hvor kombinationen bolig/erhverv kan tillades. I værkstedsområdet ved Metalbuen, der ligger umiddelbart op ad boligerne i Skovlundes "pigevejs-kvarter", vil denne mulighed derfor foreløbig blive opretholdt som en slags overgangszone mellem bolig- og erhvervsområderne.

ERHVERV

Bydelen rummer kommunens største koncentration af arbejdspladser. Et stort antal brancher og virksomhedsstørrelser er repræsenteret i bydelens tre, sammenhængende erhvervsområder: Lautrupgård, Industriparken og området ved Tempovej-Energivej.

Lautrupgård-området er et erhvervsområde med høj status og som sådan et af hovedstadsregionens betydeligste.

Det er hovedsagelig forbeholdt større administrative og højteknologiske virksomheder, typisk danske hovedsæder for nationale eller multinationale koncerner. Mange af landets førende finans-, EDB- og IT-virksomheder har hjemme her.

Hele området er domineret af kontorejendomme på store grunde. Hidtil har området været kendetegnet ved sit forholdsvis grønne præg, men efterhånden som ejendommene er udbygget er omgivelserne ved at skifte karakter. De store grønne landskabstræk er dog bevaret, og udgør stadig en attraktion for de tilstødende virksomheder.

Der er i dag få ledige byggegrunde tilbage og kun enkelte muligheder for frastykning. Mange ejendomme har udnyttet alle byggemuligheder. Men på enkelte ejendomme, som KMD og GN, er der dog fortsat en betydelig rummelighed.

Generelt har bebyggelsens højde været begrænset til tre etager. På hjørnet af Ballerup Byvej og Lautrupparken har Kommunen ønsket en markant bebyggelse, som indgang til det moderne erhvervskvarter.

Med det stadig større fokus på de stationsnære områder er det målet at kunne styrke akserne fra Malmparken Station til Lautrupparken. Kommuneplanen udvider derfor rummeligheden i den sydlige, stationsnære del af området.

Lautrupgård-området rummer flere uddannelsesinstitutioner: Ingeniørhøjskolen i København, Borupgård Gymnasium, Lautrupskolen, Ballerup-Herlev Produktionshøjskole og privatskolerne Thomasskolen og Michaelskolen. Aalborg Universitet har etableret en Københavner-afdeling på Ingeniørhøjskolen og påtænker at placere flere studieretninger inden for de tekniske fag i tilknytning hertil. I samarbejde med områdets uddannelsesinstitutioner og erhvervsliv søger Kommunen at udvikle et campus-miljø, der ud over de sociale og kulturelle kvaliteter kan styrke kontakten mellem studerende og virksomheder. De nærliggende kollegier og ungdomsboliger skal bidrage til, at flere studerende knyttes fastere til området.

Et ubebygget areal nord for Sømosen mellem Michaelskolen og boinstitutionen Rødbo ejes af Region Hovedstaden og er reserveret til offentlige formål. Adgang til grunden er forudsat at skulle ske ad Stokholtbuen i Herlev Kommune.

I modsætning til kontorområdet Lautrupgård har industrikvartererne mellem Ballerup Byvej og Ballerup Boulevard branchemæssigt været mere traditionelle. Oprindeligt har disse områder rummet en blanding af store og små industri-, håndværks- og engroshandelsvirksomheder m.v. i fabrikker, værksteder, lagerbygninger, garager og laboratorier samt relativt beskedne kontorbygninger tilknyttet disse virksomheder.

Områdets største enkeltvirksomhed er LEO Pharma, som gennem en årrække har opkøbt ejendomme langs Metalbuen med henblik på udvidelse af sine alsidige forsknings- og produktionsaktiviteter.

Under ét kaldes disse erhvervsområder for: Ballerup Industripark. Da Malmparken Station ligger centralt i området, ligger hele industriparken indenfor det stationsnære område – og størstedelen endda i det stationsnære kerneområde.

Trods enklaver til små og mellemstore virksomheder har området været præget af forholdsvis store ejendomme beregnet til produktionsvirksomhed. Som i tilsvarende industrikvarterer har der længe været tendens til en glidende omdannelse.

Med den seneste lokalplanlægning er der åbnet mulighed for at ejendommene kan anvendes til mere service- og administrationsprægede virksomheder, ligesom det er gjort muligt at opdele de store bygninger i flere lejemål. I kraft af stationsnærheden er bebyggelsesprocenten hævet, så den trafikale beliggenhed kan udnyttes til flere arbejdspladser.

Gennem det seneste årti har der været tydelige tegn på at en omdannelsesproces er i gang. Industrivirksomheder er fraflyttet eller har indskrænket deres fremstillingsaktiviteter til fordel for administrative funktioner. Udslidte fabriksanlæg er revet ned og erstattet af nye kontordomiciler. Men der er fortsat uudnyttede muligheder for byggeri, der vil betyde en langt mere intensiv udnyttelse af ejendommene.

Det er Kommunens ønske, at erhvervsbebyggelsen langs Malmparken bliver særlig attraktiv. Dermed vil den kunne medvirke til visuelt at understrege en akse gennem bydelen ad Malmparken og Lautrupparken - i princippet fra Harrestrup Ådal i syd til Hjortespringkilen i nord.

Mest markant vil akse naturligvis kunne blive inden for det stationsnære område fra Ballerup Boulevard, forbi Malmparken Station og Ballerup Byvej, frem til Borupvang og Lautrupvang.

Omkransende beplantningsbælter skal bidrage til, at også vore industrikvarterer fremstår velordnede mod omgivelserne. Mens der nogle steder med fordel kan åbnes op til de attraktive bebyggelser, er der andre steder behov for afskærmning mod indblik. Et konstruktivt samarbejde mellem grundejerne og Kommunen om beplantningens omfang, karakter og løbende pleje er en forudsætning for et vellykket resultat.

HANDEL OG SERVICE

Lautrupcentret er planlagt til hovedsageligt at rumme erhvervsservice såsom bank-, og postfilialer, hotel- og konferencefaciliteter samt rådgivnings- og konsulentfirmaer m.v. til betjening af kommunens erhvervsliv. Herudover rummer centret detailhandel med status af bydelscenter for de beskæftigede i bydelens virksomheder. Varehuset er med sine ca. 4.000 m² kommunens største butiksenhed.

Det samlede bruttoetageareal til butikker må ikke overstige 5.000 m². Varehuset vil ikke kunne udvides yderligere, og der vil fortsat ikke kunne etableres større udvalgswarebutikker, idet den hidtidige grænse på 500 m² opretholdes.

Erhvervskvarteret omkring Tempovej og Energivej er udpeget som et område, hvori der kan lokaliseres forretninger, som handler med samtlige de pladskrævende varekategorier: biler, campingvogne, lystbåde, planter, havebrugsvarer, tømmer, byggematerialer, grus, sten- og betonvarer samt – i visse situationer – møbler. Den maximale størrelse for sådanne butikker er fastsat til 5.000 m².

Kvarteret rummer et byggemarked. Reglerne for forretninger der handler med pladskrævende varetyper betyder, at bruttoetagearealet for den del af virksomheden der handler med varer, som ikke er særligt pladskrævende, ikke må overstige 2.000 m².

Bydelens forskellige erhvervsområder kan i øvrigt rumme engroshandel og lagervirksomhed samt større liberale erhverv og lignende servicefunktioner, der ikke lader sig indpasse i bolig- eller centerområder.

TRAFIK

Ring 4, Lautrupparken, Malmparken, Klausdalsbrovej, Ballerup Byvej, Industriparken samt Ballerup Boulevard er udpeget som primære trafikveje, og Lautrupvang er udpeget som sekundær trafikvej.

Det store antal arbejdspladser i bydelen forårsager en omfattende myldretidstrafik. Problemer med fremkommelighed og afvikling af myldretidstrafikken vedrører især det tilgrænsende, overordnede vejnet. Med beslutningen om udbygning af Frederikssund-motorvejen er der forventning om, at Ballerup Byvej kan aflastes for uvedkommende regional pendlingstrafik, således at den lokale trafikafvikling kan foregå smidigere.

Vej- og stisystemet specielt på Lautrupgård-området er veludbygget. Lautrupvang er åbnet for gennemkørende biltrafik, mens der ikke har kunnet opnås enighed om tilslutning fra Borupvang til Ring 4. De signalregulerede krydsene langs Lautrupparken søges løbende reguleret med henblik på at optimere trafikafviklingen fra områdets blinde fordelingsveje.

S-stationen ved Malmparken og de tilknyttede S- og E-buslinier har forbedret den kollektive trafikbetjening af bydelen. Men det stadig voksende antal arbejdspladser og den generelt øgede biltrafik understreger vigtigheden af, at der til stadighed findes en effektiv kollektiv transport.

Langs jernbanens nordside skal der fra Ingevej i Skovlunde via Brydehusvej til Højdevejskvarteret i Ballerup anlægges en manglende strækning i det overordnede stinet.

GRØNNE OMRÅDER OG FRITID

Omkring erhvervsområderne syd for Ballerup Byvej er der langs større veje, stier og jernbane etableret beplantningsbælter med henblik på afskærmning og støjbeskyttelse. Disse bælter skal plejes og suppleres som en vigtig del af områdernes karakter.

I takt med omdannelsen og forskønnelsen af erhvervsbebyggelserne langs Industriparken er der åbnet mulighed for en vis reduktion og uddynding af beplantningsbæltet langs Ballerup Byvej med henblik på at virksomhederne dér kan opleve en bedre visuel sammenhæng med virksomhederne på den nordlige side af vejen.

Inde i områderne er krav til beplantning, terrænforhold og hegning m.v. mindre væsentlig, omend de lokalt kan bidrage til forskønnelsen.

Vi har i Ballerup Kommune tradition for at plante mange træer og buske i byen, f.eks. store randbeplantninger ved erhvervsområder. Der plantes med mange forskellige træer og buske. Der er ofte lagt vægt på frugt- og bærgivende planter, flotte høstfarver eller rig blomstring. Dette giver oplevelser året rundt. Dermed sikres også et rigt insekt- og fugleliv. Denne tradition skal videreføres.

Der skal plantes flere træer og buske ved institutioner, i bolig- og erhvervsområder samt langs veje og på byens pladser.

I forhold til traditionelle erhvervskvarterer har Lautrupgård med sine store, fritliggende kontorejendomme stadig en åben, grøn karakter og fremstår mange steder som et åbent parklandskab. Området er omgivet af brede, beplantede bælter. Langs Ring 4 i form af en 100 m bredt skovplantning, hvoraf dele er registreret som fredskov. Og langs Ballerup Byvej som et 50 m bredt åbent, græsklædt bælte med en spredt træbevoksning på det bølgende terræn. På den modstående side af Ballerup Byvej skal det ensartede og sammenhængende beplantningsbælte langs ejendommene på Industriparken opretholdes.

Muligheden for at etablere flere grønne forbindelser mellem erhvervsejendomme og gennem industriområder, f.eks. i form af levende hegn eller regnvandsbassiner, skal undersøges. I samarbejde med virksomheder og boligselskaber vil der måske kunne etableres en grøn forbindelse mellem Lautrupgård og Harrestrup Ådal.

Tilsvarende skal den grønne forbindelse fra skovene mod nord, gennem Egebjerg, over Hjortespringkilen og via Digterparken til de grønne strøg på Lautrupgård, udbygges.

Bydelens største samlede grønne område er det fredede areal omkring Sømosen. Ved mosens sydøstlige rand er der etableret et fugletårn.

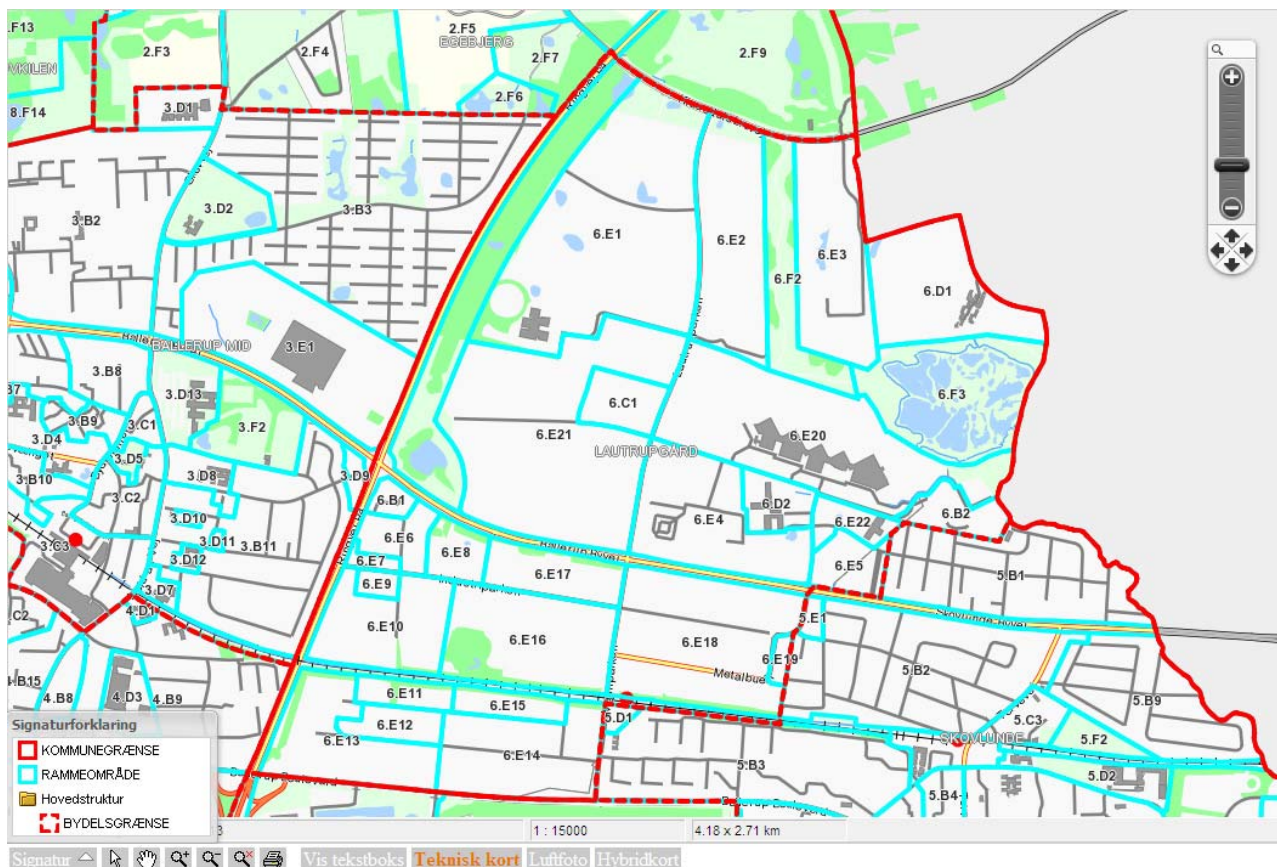
For at forbedre borgernes adgang til mosen skal den nuværende standard af den regionale sti langs Sømose Å forbedres. Fra mosen er der stiadgang til Hjortespringkilen gennem et 100 m bredt, friholdt bælte. De gamle informationstavler ved mosen skal revideres.

Den bevaringsværdige hovedbygning „Lautrupgaard" rummer blandt andet Kommunens musikhus. Den gamle allé og parken omkring hovedbygningen skal plejes, og det grønne område gøres tilgængeligt for offentligheden. De øvrige bygninger rummer forskellige undervisningsformål, herunder Lautrupskolen. Bygningerne bevares og benyttes sammen med parkområdet til kultur-, fritids- og undervisningsaktiviteter.

Det bør overvejes at indarbejde aktivitetsfremmende muligheder integreret i det store erhvervsområde omkring Lautrupparken for herigennem at motivere til aktiv anvendelse og sundhedsfremmende livsstil.

Konkret tænkes der bl.a. på muligheden for at etablere udendørs motionsbaner i lighed med Ni Hao Wuxi Pladsen i Måløv samt en såkaldt Pitch & Putt bane. Det er en meget lille golfbane med et begrænset antal huller, der hver især er kortere end på en sædvanlig bane.

BYDEL 6 – LAUTRUPGÅRD



RAMMEBESTEMMELSER FOR BOLIGOMRÅDER:

6.B.1. Haveboligområde ved Brydehusvej.

Udover de generelle rammebestemmelser gælder for dette enkeltområde følgende rammebestemmelser:

1. Områdets anvendelse fastlægges til boligformål.
Der kan opføres eller indrettes bebyggelse til kollektive anlæg, fælleshus m.v.
Ved krydset mellem Ring IV og Ballerup Byvej kan opføres eller indrettes bebyggelse til erhverv, der kan indpasses i området uden at være til gene for omgivelserne eller for trafikken.
Der kan udlægges areal til fælles friareal.
2. Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 25. Bebyggelse skal opføres som parcelhuse i 1 - 1 ½ etage.
3. Der kan fastsættes bestemmelser om erhverv, herunder fastholdelse af eksisterende servicestation, således: Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 40. Bebyggelse kan opføres i 1 etage.

6.B.2. Boligområde syd for Sømosen.

Udover de generelle rammebestemmelser gælder for dette enkeltområde følgende rammebestemmelser:

1. Områdets anvendelse fastlægges til boligformål, herunder til boliger for unge under uddannelse.
Der kan opføres eller indrettes bebyggelse til kollektive anlæg, fælleshus m.v.
Der kan udlægges areal til fælles friareal.
2. Bebyggelsesprocenten for området under eet må ikke overstige 50. Bebyggelse kan opføres som parcelhuse i 1 - 2 etager. Intet punkt af bygningen må være hævet mere end 8,5 m over det omgivende terræn.
3. Der kan fastsættes bestemmelser om bebyggelsens placering og udformning, ubebyggede arealers udnyttelse samt terrænforhold, beplantning og afskærmning under hensyntagen til områdets beliggenhed ved Sømosen.

RAMMEBESTEMMELSER FOR CENTEROMRÅDET:

6.C.1. Lautrupcentret.

Udover de generelle rammebestemmelser gælder for dette enkeltområde følgende rammebestemmelser:

1. Områdets anvendelse fastlægges til centerformål: bydelscenter.
Centrets samlede bebyggelse er etableret som aflastning af kommunecentret i Ballerup Bymidte, specielt med henblik på at kunne betjene bydelens store koncentration af arbejdspladser.
Der kan opføres eller indrettes bebyggelse til erhvervsservice, herunder liberale erhverv og hotel- og restaurationsvirksomhed, kombineret med bydelscentrets detailhandel, serviceerhverv og offentlige formål.
Der kan endvidere opføres eller indrettes bebyggelse til boligformål.
Der kan udlægges areal til fælles friareal og parkering.
2. Bebyggelsesprocenten for området under eet må ikke overstige 60. Bebyggelse kan opføres i 1-4 etager, punktvis eventuelt højere.
En bygnings facadehøjde må ikke overstige 17 m, og intet punkt af taget må være hævet mere end 20 m over det omgivende terræn.
3. Bydelscentrets samlede bruttoetageareal til butikker må ikke overstige 5.000 m².
Bruttoetagearealet må for den enkelte dagligvarebutik ikke overstige 3.500 m², og for den enkelte udvalgsvarebutik ikke overstige 500 kvm.
Der kan fastsættes bestemmelser om opretholdelse af eksisterende, lovlig detailhandel med et etageareal større end ovenfor angivet.
4. Bebyggelse skal opføres på grundlag af en samlet plan under hensyntagen til områdets beliggenhed i et større erhvervsområde.
5. Udformning og beplantning af opholds- og trafikarealer skal ske på grundlag af en samlet plan efter fælles retningslinier for hele Lautrupgårdområdet.

RAMMEBESTEMMELSER FOR OMRÅDER TIL OFFENTLIGE FORMÅL:

6.D.1. Institutionsområde nord for Sømosen.

Udover de generelle rammebestemmelser gælder for dette enkeltområde følgende rammebestemmelser:

1. Områdets anvendelse fastlægges til offentlige formål.
Der kan opføres eller indrettes bebyggelse til undervisningsformål og institutioner samt til hospitalsformål og pleje- og boinstitutioner m.v.
Der kan udlægges areal til fælles friareal.
2. Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 30. Bebyggelse kan opføres i 1 - 2 etager.
3. Der skal fastsættes bestemmelser om placering og udformning af bebyggelse samt indretning og beplantning af friarealer under hensyntagen til områdets beliggenhed ved Sømosen.

6.D.2. Skole- og institutionsområde ved Lautrupgaard.

Udover de generelle rammebestemmelser gælder for dette enkeltområde følgende rammebestemmelser:

1. Områdets anvendelse fastlægges til offentlige formål.
Der kan opføres eller indrettes bebyggelse og etableres anlæg til undervisnings-, fritids- og kulturformål, institutioner m.v.
Matr.nr. 20 a Ballerup By, Ballerup, er udpeget til særligt kultur- og forlystelsesområde, jf. de generelle rammebestemmelser.
Der kan udlægges areal til offentligt friareal og parkering.
2. Bebyggelsesprocenten for området under eet må ikke overstige 50. Intet punkt af en bygnings ydervægge eller tag må være hævet mere end 12,5 m over det omgivende terræn.
3. Områdets disponering, herunder placering og udformning af bebyggelse og anlæg samt indretning og beplantning af friarealer, skal ske på grundlag af en samlet plan.
4. Der skal fastlægges bestemmelser om beskyttelse og pleje af områdets beplantning, med henblik på at bevare områdets karakter af større landbrugsejendom med tilhørende haveanlæg.

RAMMEBESTEMMELSER FOR ERHVERVSOMRÅDER:

6.E.1. Erhvervsområde omkring Lautrupbjerg og Lautruphøj.

Udover de generelle rammebestemmelser gælder for dette enkeltområde følgende rammebestemmelser:

1. Områdets anvendelse fastlægges til erhvervsformål: større administrationsvirksomhed m.v.
Der kan opføres eller indrettes bebyggelse til administrative erhverv, herunder forretningsservice, pengeomsætning, tjenesteydelser m.v., til offentlige formål, undervisning, sociale institutioner m.v., samt til institutioner med tilknytning til erhvervsmiljøet.

I tilknytning til de pågældende virksomheder kan der endvidere opføres eller indrettes bebyggelse til let fremstillingsvirksomhed, der lader sig indpasse uden at karakteren af administrationsområde brydes.

Der kan opføres eller indrettes enkelte boliger for personer med tilknytning til de pågældende virksomheder.

2. Bebyggelsesprocenten for området under eet må ikke overstige 53. Bebyggelse kan opføres i 1 - 3 etager.
En bygnings facadehøjde må ikke overstige 13 m, og intet punkt af taget må være hævet mere end 15 m over det omgivende terræn.
3. Der skal fastsættes bestemmelser om bebyggelsens placering og udformning, ubebyggede arealers udnyttelse samt terrænforhold, beplantning og afskærmning under hensyntagen til områdets beliggenhed ved Hjortespringkilen.
4. Der kan fastsættes bestemmelser om beskyttelse og pleje af beplantning og vådområder med henblik på at bevare de landskabelige værdier.

6.E.2. Erhvervsområde øst for Lautrupparken (KMD).

Udover de generelle rammebestemmelser gælder for dette enkeltområde følgende rammebestemmelser:

1. Områdets anvendelse fastlægges til erhvervsformål: større administrationsvirksomhed m.v. Der kan opføres eller indrettes bebyggelse til administrative erhverv, herunder forretningsservice, pengeomsætning, tjenesteydelser m.v., til offentlige formål, undervisning, sociale institutioner m.v., samt til institutioner med tilknytning til erhvervsmiljøet.

I tilknytning til de pågældende virksomheder kan der endvidere opføres eller indrettes bebyggelse til let fremstillingsvirksomhed, der lader sig indpasse uden at karakteren af administrationsområde brydes.

Der kan opføres eller indrettes enkelte boliger for personer med tilknytning til de pågældende virksomheder.

2. Bebyggelsesprocenten for området under eet må ikke overstige 53. Bebyggelse kan opføres i 1 - 3 etager.
En bygnings facadehøjde må ikke overstige 13 m, og intet punkt af taget må være hævet mere end 15 m over det omgivende terræn.
3. Der skal fastsættes bestemmelser om bebyggelsens placering og udformning, ubebyggede arealers udnyttelse samt terrænforhold, beplantning og afskærmning under hensyntagen til områdets beliggenhed ved Hjortespringkilen.
4. Der kan fastsættes bestemmelser om beskyttelse og pleje af beplantning og vådområder med henblik på at bevare de landskabelige værdier.

6.E.3. Erhvervsområde ved Klausdalsbrovej (Tryg).

Udover de generelle rammebestemmelser gælder for dette enkeltområde følgende rammebestemmelser:

1. Områdets anvendelse fastlægges til erhvervsformål: større administrationsvirksomhed m.v.

Der kan opføres eller indrettes bebyggelse til administrative erhverv, herunder forretningsservice, pengeomsætning, tjenesteydelser m.v., til offentlige formål, undervisning, sociale institutioner m.v., samt til institutioner med tilknytning til erhvervsmiljøet.

I tilknytning til de pågældende virksomheder kan der endvidere opføres eller indrettes bebyggelse til let fremstillingsvirksomhed, der lader sig indpasse uden at karakteren af administrationsområde brydes.

Der kan opføres eller indrettes enkelte boliger for personer med tilknytning til de pågældende virksomheder.

2. Bebyggelsesprocenten for området under eet må ikke overstige 42. bebyggelse kan opføres i 1 - 2 etager.
3. Der skal fastsættes bestemmelser om bebyggelsens placering og udformning, ubebyggede arealers udnyttelse samt terrænforhold, beplantning og afskærmning under hensyntagen til områdets beliggenhed ved Sømosen og Hjortespringkilen.
4. Der kan fastsættes bestemmelser om beskyttelse og pleje af beplantning og vådområder med henblik på at bevare de landskabelige værdier.

6.E.4. Stationsnært erhvervsområde mellem Ballerup Byvej og Lautrupvang.

Udover de generelle rammebestemmelser gælder for dette enkeltområde følgende rammebestemmelser:

1. Områdets anvendelse fastlægges til erhvervsformål: større administrationsvirksomhed m.v. Der kan opføres eller indrettes bebyggelse til administrative erhverv, herunder forretningsservice, pengeomsætning, tjenesteydelser m.v., til offentlige formål, undervisning, sociale institutioner m.v., samt til institutioner med tilknytning til erhvervsmiljøet.
I tilknytning til de pågældende virksomheder kan der endvidere opføres eller indrettes bebyggelse til let fremstillingsvirksomhed, der lader sig indpasse uden at karakteren af administrationsområde brydes.
Der kan opføres eller indrettes enkelte boliger for personer med tilknytning til de pågældende virksomheder.
2. Bebyggelsesprocenten for området under eet må ikke overstige 75. Bebyggelse kan opføres i 2-4 etager.
En bygnings facadehøjde må ikke overstige 17 m, og intet punkt af taget må være hævet mere end 20 m over det omgivende terræn.
Inden for begrænsede dele af området vil bebyggelse dog kunne opføres i op til 5-6 etager og med en tilsvarende større bygningshøjde.
3. Der skal fastsættes bestemmelser om bebyggelsens placering og udformning, ubebyggede arealers udnyttelse samt terrænforhold, beplantning og afskærmning under hensyntagen til områdets beliggenhed langs Ballerup Byvej.
4. Der kan fastsættes bestemmelser om beskyttelse og pleje af beplantning og vådområder med henblik på at bevare de landskabelige værdier.

6.E.5. Erhvervsområde nord for Skovlunde Byvej.

Udover de generelle rammebestemmelser gælder for dette enkeltområde følgende rammebestemmelser:

1. Områdets anvendelse fastlægges til erhvervsformål: mindre og mellemstor fremstillingsvirksomhed m.v.
Der kan opføres eller indrettes bebyggelse til virksomheder i kategorierne: industri, håndværk, bygge- og anlæg, transport og engroshandel samt anlæg til forsyningsvirksomhed.
I tilknytning til de pågældende virksomheder kan der endvidere opføres eller indrettes bebyggelse til administration og handelsvirksomhed, herunder servicepræget erhverv samt reparationsvirksomhed.
Der kan opføres eller indrettes enkelte boliger for personer med tilknytning til de pågældende virksomheder.
Der kan udlægges areal til fælles friareal.
Der kan indenfor området placeres tekniske anlæg: større transformerstation m.v.
2. Der kan fastsættes bestemmelser om opretholdelse af eksisterende lovlig bebyggelse til udvalgsvarerhandel, herunder tømmerhandel, autoforhandling og lignende pladskrævende forretninger, i området eller dele heraf.
3. Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 40.
4. Der kan fastsættes bestemmelser om bebyggelsens placering og udformning, ubebyggede arealers udnyttelse samt beplantning og afskærmning under hensyntagen til det tilgrænsende boligområde.

6.E.6. Erhvervsområde omkring Brydehusvej.

Udover de generelle rammebestemmelser gælder for dette enkeltområde følgende rammebestemmelser:

1. Områdets anvendelse fastlægges til erhvervsformål: mellemstor fremstillingsvirksomhed m.v.
Der kan opføres eller indrettes bebyggelse til virksomheder i kategorierne: industri, håndværk, bygge- og anlæg, transport og engroshandel, samt til institutioner med tilknytning til erhvervsmiljøet.
I tilknytning til de pågældende virksomheder kan der endvidere opføres eller indrettes bebyggelse til administration, laboratorier, handels- og servicevirksomhed, der kan indpasses uden at området ændrer karakter.
På kommunens ejendom, matr.nr. 9qb Ballerup By, Ballerup, kan der indrettes bebyggelse til offentlige formål, herunder rådgivning og lignende.
Der kan udlægges areal til fælles friareal.
2. Grunde må ikke udstykkes mindre end 1.400 kvm eller større end 5.500 m².
3. Det bebyggede areal må ikke overstige 1/2 af grundarealet, og bygningernes rumfang må ikke overstige 2 kbm/kvm grundareal. Bebyggelse kan opføres i 1-2 etager, på matr.nr. 23 cz Ballerup By, Ballerup, dog i 1-3 etager.
4. Der kan fastsættes bestemmelser om bebyggelsens placering og udformning, ubebyggede arealers udnyttelse samt beplantning og afskærmning under hensyntagen til det tilgrænsende boligområde.

6.E.7. Erhvervsområde ved Industriparken.

Udover de generelle rammebestemmelser gælder for dette enkeltområde følgende rammebestemmelser:

1. Områdets anvendelse fastlægges til erhvervsformål: mindre fremstillings- og håndværksvirksomhed m.v.
Der kan opføres eller indrettes bebyggelse til virksomheder i kategorierne: industri, håndværk, bygge- og anlæg og engroshandel.
I tilknytning til de pågældende virksomheder kan der endvidere opføres eller indrettes bebyggelse til administration, laboratorier, handels- og servicevirksomhed, der kan indpasses uden at området ændrer karakter.
Der kan udlægges areal til fælles friareal.
2. Grunde må ikke udstykkes mindre end 700 m² eller større end 1.600 m².
3. Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 30. Bebyggelse kan opføres i 1 etage.
4. Der kan fastsættes bestemmelser om bebyggelsens placering og udformning, ubebyggede arealers udnyttelse samt beplantning og afskærmning.

6.E.8. Stationsnært erhvervsområde mellem Ballerup Byvej og Industriparken.

Udover de generelle rammebestemmelser gælder for dette enkeltområde følgende rammebestemmelser:

1. Områdets anvendelse fastlægges til erhvervsformål: større fremstillings- og serviceindustri m.v.
Der kan opføres eller indrettes bebyggelse til fremstillings-, administrations- og serviceformål, herunder produktions- og lagervirksomhed, engros- og anden handelsvirksomhed, kontor- og servicevirksomhed, laboratorier samt institutioner med tilknytning til erhvervsmiljøet, herunder uddannelse og tilsvarende offentlige formål.
Der kan udlægges areal til fælles friareal.
2. Der kan fastsættes bestemmelser om en samlet opførelse og indretning af bebyggelse til mindre virksomheder.
3. Grunde må ikke udstykkes mindre end 5.000 kvm.
4. Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 70, og bygningernes rumfang må ikke overstige 3 kbm/kvm grundareal.
Bebyggelse kan opføres i 1-3 etager. En bygnings facadehøjde må ikke overstige 13 m og intet punkt af tagfladen må gives en højde, der overstiger 15 m.
5. Der kan fastsættes bestemmelser om bebyggelsens placering og udformning, ubebyggede arealers udnyttelse samt beplantning og afskærmning under hensyntagen til områdets beliggenhed langs Ballerup Byvej.

6.E.9. Erhvervsområde ved Industriparken og Brydehusvej.

Udover de generelle rammebestemmelser gælder for dette enkeltområde følgende rammebestemmelser:

1. Områdets anvendelse fastlægges til erhvervsformål: mellemstor fremstillingsvirksomhed m.v.
Der kan opføres eller indrettes bebyggelse til virksomheder i kategorierne: industri, håndværk, bygge- og anlæg, engroshandel, samt til institutioner med tilknytning til erhvervmiljøet.
I tilknytning til de pågældende virksomheder kan der endvidere opføres eller indrettes bebyggelse til administration, laboratorier, handels- og servicevirksomhed, der kan indpasses uden at området ændrer karakter.
Der kan udlægges areal til fælles friareal.
2. Grunde må ikke udstykkes mindre end 1.400 kvm eller større end 5.500 m².
3. Det bebyggede areal må ikke overstige 1/2 af grundarealet, og bygningernes rumfang må ikke overstige 2 kbm/kvm grundareal.
4. Der kan fastsættes bestemmelser om bebyggelsens placering og udformning, ubebyggede arealers udnyttelse samt beplantning og afskærmning.

6.E.10. Stationsnært erhvervsområde mellem Industriparken og jernbanen.

Udover de generelle rammebestemmelser gælder for dette enkeltområde følgende rammebestemmelser:

1. Områdets anvendelse fastlægges til erhvervsformål: større fremstillings- og serviceindustri m.v.
Der kan opføres eller indrettes bebyggelse til fremstillings-, administrations- og serviceformål, herunder produktions- og lagervirksomhed, engros- og anden handelsvirksomhed, kontor- og servicevirksomhed, laboratorier samt institutioner med tilknytning til erhvervmiljøet, herunder uddannelse og tilsvarende offentlige formål.
Der kan udlægges areal til fælles friareal.
2. Der kan fastsættes bestemmelser om en samlet opførelse og indretning af bebyggelse til mindre virksomheder.
3. Grunde må ikke udstykkes mindre end 5.000 kvm.
4. Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 70, og bygningernes rumfang må ikke overstige 3 kbm/kvm grundareal.
Bebyggelse kan opføres i 1-3 etager. En bygnings facadehøjde må ikke overstige 13 m og intet punkt af tagfladen må gives en højde, der overstiger 15 m.
5. Der kan fastsættes bestemmelser om bebyggelsens placering og udformning, ubebyggede arealers udnyttelse samt beplantning og afskærmning.

6.E.11. Erhvervsområde mellem jernbanen og Energivej.

Udover de generelle rammebestemmelser gælder for dette enkeltområde følgende rammebestemmelser:

1. Områdets anvendelse fastlægges til erhvervsformål: mellemstor fremstillingsvirksomhed m.v.
Der kan opføres eller indrettes bebyggelse til virksomheder i kategorierne: industri, håndværk, bygge- og anlæg, transport og engroshandel samt til institutioner med tilknytning til erhvervsmiljøet.
I tilknytning til de pågældende virksomheder kan der endvidere opføres eller indrettes bebyggelse til administration, handels- og servicevirksomhed, der kan indpasses uden at området ændrer karakter.
Der kan udlægges areal til fælles friareal.
Der kan placeres tekniske anlæg: større transformerstation m.v.
2. Der kan fastsættes bestemmelser om særlige vilkår for opførelse eller indretning af bebyggelse til egentlig administrationsvirksomhed og lignende miljøfølsom arealanvendelse.
3. Der kan fastsættes bestemmelser om opførelse eller indretning af bebyggelse til forretninger, der handler med følgende pladskrævende varer: biler, campingvogne, lystbåde, planter, havebrugsvarer, tømmer, byggematerialer, samt grus, sten- og betonvarer i området eller dele heraf.
Der kan desuden fastsættes bestemmelser om opretholdelse af eksisterende lovlig anvendelse til andre former for større udvalgsvarerhandel.
4. Grunde må ikke udstykkes mindre end 3.000 kvm.
5. Det bebyggede areal må ikke overstige 1/3 af grundarealet, og bygningernes rumfang må ikke overstige 2 kbm/kvm grundareal. Bebyggelse kan opføres i 1-2 etager.
6. Der kan fastsættes bestemmelser om bebyggelsens placering og udformning, ubebyggede arealers udnyttelse samt beplantning og afskærmning.

6.E.12. Erhvervsområde mellem Energivej og Tempovej.

Udover de generelle rammebestemmelser gælder for dette enkeltområde følgende rammebestemmelser:

1. Områdets anvendelse fastlægges til erhvervsformål: mindre fremstillingsvirksomhed m.v.
Der kan opføres eller indrettes bebyggelse til virksomheder i kategorierne: industri, håndværk, bygge- og anlæg, transport og engroshandel.
I tilknytning til de pågældende virksomheder kan der endvidere opføres eller indrettes bebyggelse til administration, handels- og servicevirksomhed, der kan indpasses uden at området ændrer karakter.
Der kan udlægges areal til fælles friareal.
2. Der kan fastsættes bestemmelser om opførelse eller indretning af bebyggelse til forretninger, der handler med følgende pladskrævende varer: biler, campingvogne, lystbåde, planter, havebrugsvarer, tømmer, byggematerialer, samt grus, sten- og betonvarer i området eller dele heraf.
Der kan desuden fastsættes bestemmelser om opretholdelse af eksisterende lovlig anvendelse til andre former for større udvalgsvarerhandel.

3. Grunde må ikke udstykkes mindre end 1.200 kvm.
4. Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 40.
5. Der kan fastsættes bestemmelser om bebyggelsens placering og udformning, ubebyggede arealers udnyttelse samt beplantning og afskærmning.

6.E.13. Erhvervsområde ved Tempovej.

Udover de generelle rammebestemmelser gælder for dette enkeltområde følgende rammebestemmelser:

1. Områdets anvendelse fastlægges til erhvervsformål: større fremstillingsvirksomhed m.v. Der kan opføres eller indrettes bebyggelse til virksomheder i kategorierne: industri, transport og engroshandel, til offentlige formål, herunder materielgård, genbrugsstation m.v. samt til institutioner med tilknytning til erhvervsmiljøet. I tilknytning til de pågældende virksomheder kan der endvidere opføres eller indrettes bebyggelse til administration, handels- og servicevirksomhed, der kan indpasses uden at området ændrer karakter. Der kan udlægges areal til fælles friareal.
2. Der kan fastsættes bestemmelser om opførelse eller indretning af bebyggelse til forretninger, der handler med følgende pladskrævende varer: biler, campingvogne, lystbåde, planter, havebrugsvarer, tømmer, byggematerialer, samt grus, sten- og betonvarer i området eller dele heraf. Den maximale bruttoetageareal for sådanne forretninger er fastsat til 5.000 m², dog kun 2.000 m² for den del af et byggeområde, der rummer varekategorier, som ikke er særligt pladskrævende. Der kan desuden fastsættes bestemmelser om opretholdelse af eksisterende lovlig anvendelse til andre former for større udvalgsvarerhandel.
3. Ejendommen matr.nr. 17 ef Ballerup By, Ballerup, er udpeget til særligt kultur- og forlystelsesområde, jf. de generelle rammebestemmelser. På ejendommen kan der således indrettes bebyggelse til ikke-miljøfølsomme idræts- og fritidsaktiviteter med særlige bygningsmæssige krav, såsom gokartbane, bowlingbane, poolhal, spillehal og lignende samt hertil knyttede klub- og serviceaktiviteter, herunder restauration.
4. Der kan fastsættes bestemmelser om særlige vilkår for opførelse eller indretning af bebyggelse til egentlig administrationsvirksomhed og lignende miljøfølsom arealanvendelse.
5. Der kan fastsættes bestemmelser om en samlet opførelse og indretning af bebyggelse til mindre virksomheder.
6. Grunde må ikke udstykkes mindre end 6.000 kvm.
7. Det bebyggede areal må ikke overstige ½ af grundarealet, og bygningernes rumfang må ikke overstige 2 ½ kbm/kvm grundareal. Bebyggelse kan opføres i 1-2 etager.
8. Der kan fastsættes bestemmelser om bebyggelsens placering og udformning, ubebyggede arealers udnyttelse samt beplantning og afskærmning under hensyntagen til områdets beliggenhed langs Ballerup Boulevard.

6.E.14. Stationsnært erhvervsområde ved Tempovej og Malmparken.

Udover de generelle rammebestemmelser gælder for dette enkeltområde følgende rammebestemmelser:

1. Områdets anvendelse fastlægges til erhvervsformål: større fremstillingsvirksomhed m.v. Der kan opføres eller indrettes bebyggelse til virksomheder i kategorierne: industri, transport og engroshandel samt til offentlige formål og institutioner med tilknytning til erhvervmiljøet.
I tilknytning til de pågældende virksomheder kan der endvidere opføres eller indrettes bebyggelse til administration, handels- og servicevirksomhed, der kan indpasses uden at området ændrer karakter.
Der kan udlægges areal til fælles friareal.
2. Der kan fastsættes bestemmelser om opførelse eller indretning af bebyggelse til forretninger, der handler med følgende pladskrævende varer: biler, campingvogne, lystbåde, planter, havebrugsvarer, tømmer, byggematerialer, samt grus, sten- og betonvarer i området eller dele heraf. Den maximale bruttoetageareal for sådanne forretninger er fastsat til 5.000 m², dog kun 2.000 m² for den del af et byggeområde, der rummer varekategorier, som ikke er særligt pladskrævende.
Der kan desuden fastsættes bestemmelser om opretholdelse af eksisterende lovlig anvendelse til andre former for større udvalgsvarerhandel.
3. Der kan fastsættes bestemmelser om særlige vilkår for opførelse eller indretning af bebyggelse til egentlig administrationsvirksomhed og lignende miljøfølsom arealanvendelse.
4. På ejendommene matr.nr. 18 ak og matr.nr. 19 ez, begge Ballerup by, Ballerup kan der i forbindelse med servicestation, opføres eller indrettes bebyggelse til restaurationsformål eller lignende anvendelse.
5. Der kan fastsættes bestemmelser om en samlet opførelse og indretning af bebyggelse til mindre virksomheder.
6. Grunde må ikke udstykkes mindre end 6.000 kvm.
7. Det bebyggede areal må ikke overstige ½ af grundarealet, og bygningernes rumfang må ikke overstige 2 ½ kbm/kvm grundareal. Bebyggelse kan opføres i 1-2 etager. På ejendomme langs Malmparken må bebyggelse dog opføres i 1-3 etager. En bygnings facadehøjde må da ikke overstige 13 m, og intet punkt af taget må være hævet mere end 15 m over det omgivende terræn.
8. Der kan fastsættes bestemmelser om bebyggelsens placering og udformning, ubebyggede arealers udnyttelse samt beplantning og afskærmning under hensyntagen til områdets beliggenhed langs Ballerup Boulevard og Malmparken.

6.E.15. Stationsnært erhvervsområde mellem jernbanen og Energivej.

Udover de generelle rammebestemmelser gælder for dette enkeltområde følgende rammebestemmelser:

1. Områdets anvendelse fastlægges til erhvervsformål: mellemstor fremstillingsvirksomhed m.v.
Der kan opføres eller indrettes bebyggelse til virksomheder i kategorierne: industri,

håndværk, bygge- og anlæg, transport og engroshandel samt til institutioner med tilknytning til erhvervsmiljøet.

I tilknytning til de pågældende virksomheder kan der endvidere opføres eller indrettes bebyggelse til administration, handels- og servicevirksomhed, der kan indpasses uden at området ændrer karakter.

Der kan udlægges areal til fælles friareal.

2. Der kan fastsættes bestemmelser om særlige vilkår for opførelse eller indretning af bebyggelse til egentlig administrationsvirksomhed og lignende miljøfølsom arealanvendelse.
3. Der kan fastsættes bestemmelser om opførelse eller indretning af bebyggelse til forretninger, der handler med følgende pladskrævende varer: biler, campingvogne, lystbåde, planter, havebrugsvarer, tømmer, byggematerialer, samt grus, sten- og betonvarer i området eller dele heraf.
Der kan desuden fastsættes bestemmelser om opretholdelse af eksisterende lovlig anvendelse til andre former for større udvalgsvarerhandel.
4. Grunde må ikke udstykkes mindre end 3.000 kvm.
5. Det bebyggede areal må ikke overstige 1/3 af grundarealet, og bygningernes rumfang må ikke overstige 2 kbm/kvm grundareal. Bebyggelse kan opføres i 1-2 etager.
6. Der kan fastsættes bestemmelser om bebyggelsens placering og udformning, ubebyggede arealers udnyttelse samt beplantning og afskærmning.

6.E.16. Stationsnært erhvervsområde mellem Industriparken og jernbanen.

Udover de generelle rammebestemmelser gælder for dette enkeltområde følgende rammebestemmelser:

1. Områdets anvendelse fastlægges til erhvervsformål: større serviceindustri, administrations- og fremstillingsvirksomhed m.v.
Der kan opføres eller indrettes bebyggelse til kontor-, handels- og servicevirksomhed, forsknings- og udviklingsvirksomhed, institutioner med tilknytning til erhvervsmiljøet, herunder uddannelse og tilsvarende offentlige formål, samt produktions-, reparations- og montagevirksomhed, laboratorier, værksteds- og lagerformål med tilknytning til pågældende virksomhed, når de efter Kommunalbestyrelsens skøn kan indpasses i området, uden at karakteren af et område for moderne serviceindustri brydes.
Der kan udlægges areal til fælles friareal.
2. Der kan fastsættes bestemmelser om en samlet opførelse og indretning af bebyggelse til mindre virksomheder.
3. Grunde må ikke udstykkes mindre end 5.000 kvm.
4. Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 100.
Bebyggelse kan opføres i 3-5 etager. En bygnings facadehøjde må ikke overstige 21 m og intet punkt af tagfladen må gives en højde, der overstiger 24 m.
Inden for begrænsede dele af området vil bebyggelse dog kunne opføres i op til 6 etager og med en tilsvarende større bygningshøjde.
5. Der kan fastsættes bestemmelser om bebyggelsens placering og udformning, ubebyggede arealers udnyttelse samt beplantning og afskærmning under hensyntagen til områdets beliggenhed langs Malmparken.

6.E.17. Stationsnært erhvervsområde mellem Ballerup Byvej og Industriparken.

Udover de generelle rammebestemmelser gælder for dette enkeltområde følgende rammebestemmelser:

1. Områdets anvendelse fastlægges til erhvervsformål: større serviceindustri, administrations- og fremstillingsvirksomhed m.v.
Der kan opføres eller indrettes bebyggelse til kontor-, handels- og servicevirksomhed, forsknings- og udviklingsvirksomhed, institutioner med tilknytning til erhvervsmiljøet, herunder uddannelse og tilsvarende offentlige formål, samt produktions-, reparations- og montagevirksomhed, laboratorier, værksteds- og lagerformål med tilknytning til pågældende virksomhed, når de efter Kommunalbestyrelsens skøn kan indpasses i området, uden at karakteren af et område for moderne serviceindustri brydes.
Der kan udlægges areal til fælles friareal.
2. Der kan fastsættes bestemmelser om en samlet opførelse og indretning af bebyggelse til mindre virksomheder.
3. Grunde må ikke udstykkes mindre end 5.000 kvm.
4. Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 100.
Bebyggelse kan opføres i 3-5 etager. En bygnings facadehøjde må ikke overstige 21 m og intet punkt af tagfladen må gives en højde, der overstiger 24 m.
Inden for begrænsede dele af området vil bebyggelse dog kunne opføres i op til 6 etager og med en tilsvarende større bygningshøjde.
5. Der kan fastsættes bestemmelser om bebyggelsens placering og udformning, ubebyggede arealers udnyttelse samt beplantning og afskærmning under hensyntagen til områdets beliggenhed langs Ballerup Byvej og Malmparken.

6.E.18. Stationsnært erhvervsområde mellem Ballerup Byvej og jernbanen (LEO Pharma).

Udover de generelle rammebestemmelser gælder for dette enkeltområde følgende rammebestemmelser:

1. Områdets anvendelse fastlægges til erhvervsformål: større fremstillings- og serviceindustri m.v.
Der kan opføres eller indrettes bebyggelse til fremstillings-, administrations- og serviceformål, herunder produktions- og lagervirksomhed, engros- og anden handelsvirksomhed, kontor- og servicevirksomhed, forsknings- og udviklingsvirksomhed, laboratorier samt institutioner med tilknytning til erhvervsmiljøet, herunder uddannelse og tilsvarende offentlige formål.
Der kan udlægges areal til fælles friareal.
2. Der kan fastsættes bestemmelser om opretholdelse af delområder til mellemstore virksomheder.
3. Der kan fastsættes bestemmelser om en samlet opførelse og indretning af bebyggelse til mindre virksomheder.

4. Grunde må ikke udstykkes mindre end 5.000 kvm. I delområder til mellemstore virksomheder kan der udstykkes grunde på mindst 3.000 kvm.
5. Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 100. Bebyggelse kan opføres i 3-5 etager. En bygnings facadehøjde må ikke overstige 21 m og intet punkt af tagfladen må gives en højde, der overstiger 24 m. Inden for begrænsede dele af området vil bebyggelse dog kunne opføres i op til 6 etager og med en tilsvarende større bygningshøjde.

I delområder til mellemstore virksomheder må bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom ikke overstige 55. Bebyggelse kan opføres i 1-2 etager. En bygnings facadehøjde må ikke overstige 9 m, og intet punkt af taget må være hævet mere end 10 m over det omgivende terræn.

6. Der kan fastsættes bestemmelser om bebyggelsens placering og udformning, ubebyggede arealers udnyttelse samt beplantning og afskærmning under hensyntagen til de tilstødende boligområder og til områdets beliggenhed langs Ballerup Byvej og Malmparken.

6.E.19. Erhvervsområde øst for Metalbuen.

Udover de generelle rammebestemmelser gælder for dette enkeltområde følgende rammebestemmelser:

1. Områdets anvendelse fastlægges til erhvervsformål: mindre service- og fremstillingsvirksomhed m.v.
Der kan opføres eller indrettes bebyggelse til håndværks-, bygge- og anlægs-, transport- samt handels- og lagervirksomhed.
Der kan endvidere opføres eller indrettes bebyggelse til institutioner, forenings- og menighedslokaler og tilsvarende offentlige formål, der kan indpasses, uden at karakteren af værkstedsområde ændres.
På den enkelte ejendom kan der opføres eller indrettes en bolig for personer med tilknytning til den pågældende virksomhed.
Der kan udlægges areal til fælles friareal.
2. Grunde må ikke udstykkes mindre end 1.000 kvm.
3. Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 40. Bebyggelse kan ske i 1-2 etager.
4. Der kan fastsættes bestemmelser om bebyggelsens placering og udformning, ubebyggede arealers udnyttelse samt beplantning og afskærmning under hensyntagen til det tilgrænsende boligområde.

6.E.20. Stationsnært erhvervsområde mellem Lautrupparken og Sømosen.

Udover de generelle rammebestemmelser gælder for dette enkeltområde følgende rammebestemmelser:

1. Områdets anvendelse fastlægges til erhvervsformål: større administrationsvirksomhed m.v. Der kan opføres eller indrettes bebyggelse til administrative erhverv, herunder forretningsservice, pengeomsætning, tjenesteydelser m.v., til offentlige formål, undervisning, sociale institutioner m.v., samt til institutioner med tilknytning til erhvervsmiljøet.

I tilknytning til de pågældende virksomheder kan der endvidere opføres eller indrettes bebyggelse til let fremstillingsvirksomhed, der lader sig indpasse uden at karakteren af administrationsområde brydes.

Der kan opføres eller indrettes enkelte boliger for personer med tilknytning til de pågældende virksomheder.

Syd for Sømosen kan der i tilknytning til Ingeniørhøjskolen opføres eller indrettes bebyggelse til boligformål for unge under uddannelse.

2. Bebyggelsesprocenten for ejendomme med facade til Lautrupparken må ikke overstige 75. Bebyggelse kan opføres i 2-4 etager.
En bygnings facadehøjde må ikke overstige 17 m, og intet punkt af taget må være hævet mere end 20 m over det omgivende terræn.
Inden for begrænsede dele af ejendommene vil bebyggelse dog kunne opføres i op til 5-6 etager og med en tilsvarende større bygningshøjde.
3. Bebyggelsesprocenten for den øvrige del af området under eet må ikke overstige 53. Bebyggelse kan opføres i 1 - 3 etager.
En bygnings facadehøjde må ikke overstige 13 m, og intet punkt af taget må være hævet mere end 15 m over det omgivende terræn.
4. Der skal fastsættes bestemmelser om bebyggelsens placering og udformning, ubebyggede arealers udnyttelse samt terrænforhold, beplantning og afskærmning under hensyntagen til områdets beliggenhed ved Sømosen og det grønne bælte, der forbinder mosen og Hjortespringkilen.

6.E.21. Stationsnært erhvervsområde omkring Borupvang og Lautruphøj

Udover de generelle rammebestemmelser gælder for dette enkeltområde følgende rammebestemmelser:

1. Områdets anvendelse fastlægges til erhvervsformål: større administrationsvirksomhed m.v. Der kan opføres eller indrettes bebyggelse til administrative erhverv, herunder forretningsservice, pengeomsætning, tjenesteydelser m.v., til offentlige formål, undervisning, sociale institutioner m.v., samt til institutioner med tilknytning til erhvervsmiljøet.
I tilknytning til de pågældende virksomheder kan der endvidere opføres eller indrettes bebyggelse til let fremstillingsvirksomhed, der lader sig indpasse uden at karakteren af administrationsområde brydes.
Der kan opføres eller indrettes enkelte boliger for personer med tilknytning til de pågældende virksomheder.
2. Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 75. Bebyggelse kan opføres i 2-4 etager.
En bygnings facadehøjde må ikke overstige 17 m, og intet punkt af taget må være hævet mere end 20 m over det omgivende terræn.
Inden for begrænsede dele af ejendommene vil bebyggelse dog kunne opføres i op til 5-6 etager og med en tilsvarende større bygningshøjde.
3. Der skal fastsættes bestemmelser om bebyggelsens placering og udformning, ubebyggede arealers udnyttelse samt terrænforhold, beplantning og afskærmning under hensyntagen til områdets beliggenhed langs Ring IV og Ballerup Byvej.

6.E.22. Stationsnært erhvervsområde ved Dyregårdsvej.

Udover de generelle rammebestemmelser gælder for dette enkeltområde følgende rammebestemmelser:

1. Områdets anvendelse fastlægges til erhvervsformål: mellemstor administrationsvirksomhed m.v.
Der kan opføres eller indrettes bebyggelse til administrative erhverv, herunder forretningsservice, pengeomsætning, tjenesteydelser m.v., til offentlige formål, undervisning, sociale institutioner m.v., samt til institutioner med tilknytning til erhvervmiljøet.
I tilknytning til de pågældende virksomheder kan der endvidere opføres eller indrettes bebyggelse til let fremstillingsvirksomhed, der lader sig indpasse uden at karakteren af administrationsområde brydes.
Der kan opføres eller indrettes enkelte boliger for personer med tilknytning til de pågældende virksomheder.
2. Bebyggelsesprocenten for den øvrige del af området under eet må ikke overstige 55.
Bebyggelse kan opføres i 1 - 2 etager.
3. Der skal fastsættes bestemmelser om bebyggelsens placering og udformning, ubebyggede arealers udnyttelse samt terrænforhold, beplantning og afskærmning.
4. Der kan fastsættes bestemmelser om beskyttelse og pleje af beplantning og vådområder med henblik på at bevare de landskabelige værdier.

RAMMEBESTEMMELSER FOR FRITIDSOMRÅDER:

6.F.1. Landskabsområde langs Ring IV.

Udover de generelle rammebestemmelser gælder for dette enkeltområde følgende rammebestemmelser:

1. Områdets anvendelse fastlægges til landskabsområde til støtte for friluftslivet.
Området kan benyttes til fritidsaktiviteter, som ikke forudsætter bebyggelse eller anlæg.
Der kan placeres tekniske anlæg: regnvandsbassin m.v.
2. Der kan fastsættes bestemmelser om beskyttelse og pleje af beplantning og vådområder med henblik på at bevare de landskabelige værdier.

6.F.2. Landskabsområde mellem Klausdalsbrovej og Sømosen.

Udover de generelle rammebestemmelser gælder for dette enkeltområde følgende rammebestemmelser:

1. Områdets anvendelse fastlægges til landskabsområde til støtte for friluftslivet.
Området kan benyttes til fritidsaktiviteter, som ikke forudsætter større anlæg.
Der kan opføres mindre bygninger, der er nødvendiggjort af områdets anvendelse til fritidsformål.
Der kan placeres tekniske anlæg: vandværk m.v.

6.F.3. Fredet område omkring Sømosen.

Udover de generelle rammebestemmelser gælder for dette enkeltområde følgende rammebestemmelser:

1. Områdets anvendelse fastlægges til landskabsområde med bevarings- og beskyttelsesinteresser.
Sømosens beskyttelse og pleje sker i henhold til fredningskendelse af 8. februar 2006 og efter en plejeplan, udarbejdet af Ballerup Kommunen som plejemyndighed.
Markarealerne omkring mosen kan fortsat anvendes til offentlige parkformål.
Der kan placeres tekniske anlæg: regnvandsbassin m.v.
Der kan udlægges areal til naturstier.

Der kan placeres tekniske anlæg: regnvandsbassin m.v.
2. Der skal fastsættes bestemmelser om områdets pleje med henblik på at bevare de landskabelige værdier og beskytte plante- og dyrelivet.
3. Områdets tilgængelighed skal sikres gennem tilslutning til det lokale og regionale stinet.
Under hensyntagen til beskyttelsesinteresserne kan der placeres et fugletårn og lignende.

BYDELSAFSNIT 7 – KILDEDAL

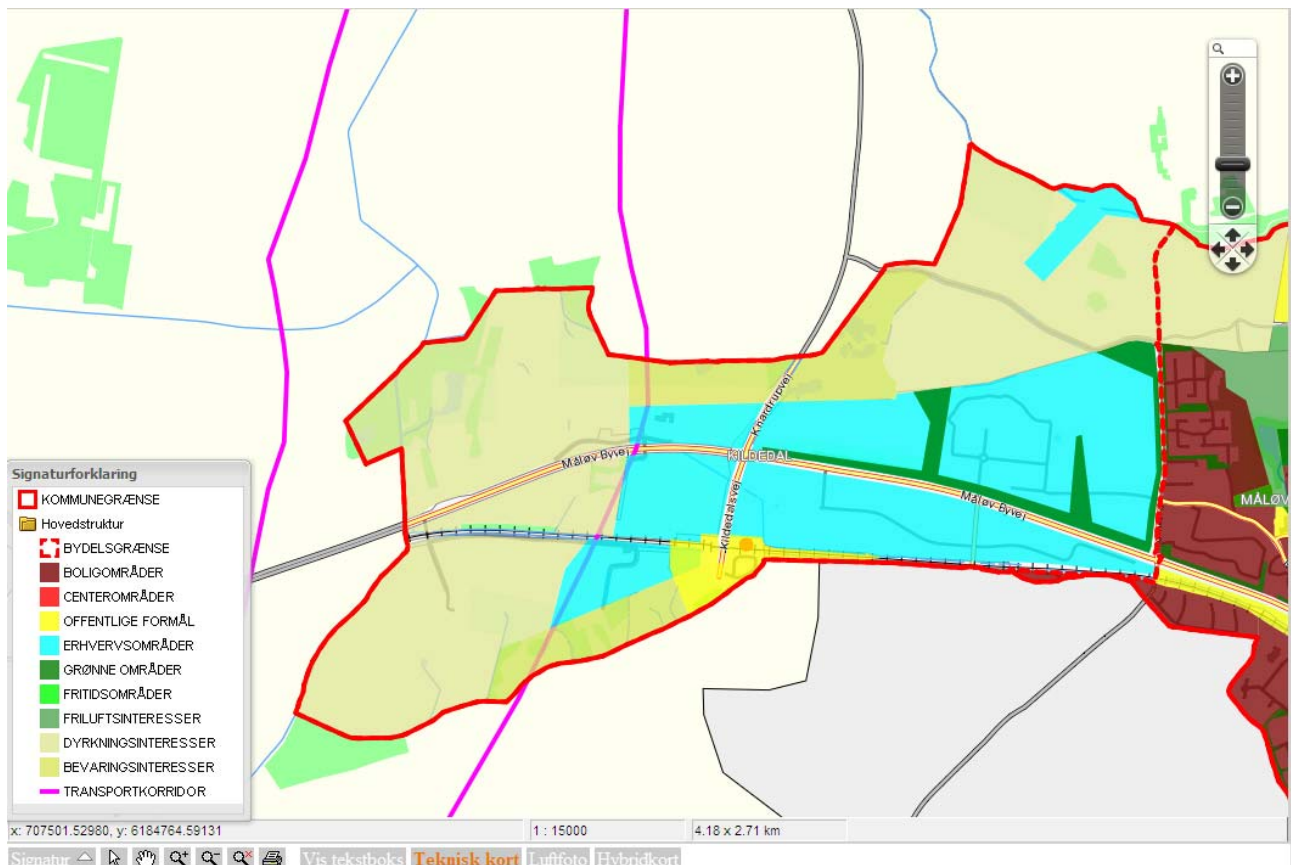
Bydelen omfatter ca. 275 ha og afgrænses af de to nabokommuner Egedal og Furesø samt af den tættere bebyggede Måløv bydel mod øst.

Grænsen til Måløv bydel følger Jungshøjvej-Bringevej.

En væsentlig del af kommunens fremtidige byudvikling vil finde sted i den Måløv Vest, hvorved bydelen gradvis vil ændre karakter.

Hovedparten af bydelen vil fortsat ligge i landzone, men knap 22,5 ha forventes i planperioden overført til byzone i takt med udbygningen af erhvervsknudepunktet omkring Kildedal Station.

Måløv Knudepunkt var fællesbetegnelsen for det regionplanlagte erhvervsområde, der i sin tid blev udlagt på tværs af de daværende kommunegrænser mellem Stenløse, Ledøje-Smørum og Ballerup Kommuner. Kommunerne har lavet fælles aftaler om arealernes afgrænsning, anvendelse og udbygning, og efter kommunesammenlægningerne fortsætter samarbejdet med den nye Egedal Kommune. Den del af knudepunktsarealerne der ligger i Ballerup Kommune kaldes Måløv Erhvervspark.



Mod nord og vest vil bydelen fortsat være præget af de åbne, dyrkede arealer. Og mod vest tillige af området status som transportkorridor, der er reserveret til overordnede trafik- og forsyningsanlæg.

I henhold til Fingerplan 2007 er landzonearealet mellem Måløv Renseanlæg og Sørup udlagt som et muligt byudviklingsområde. Arealanvendelsen til byformål vil forudsætte afvejning med

andre overordnede interesser, men Kommunalbestyrelsen forventer ikke, at der vil blive behov for at inddrage arealer i dette område inden for planperioden.

BEFOLKNING OG BOLIGER

Da området hidtil kun har været udlagt til erhverv, offentlige formål og fritidsformål, bor der meget få borgere i bydelen, fortrinsvis i spredt bebyggelse. Husene i Sørup landsby er eneste samlede bebyggelse.

Det har været overvejet, om der skal ske hel- eller delvis omdannelse af ubebyggede arealer, som har været forudsat anvendt til andre formål. Der har således været overvejelser om, at ændre den mindst stationsnære del af Hyldhøj-grunden mellem Måløv by og Novo Nordisk fra erhvervsområde til boligområde. Men som boligmarkedet pt. ser ud og med Kommunens ønske om at fokusere på bedre by frem for mere by, er denne overvejelse foreløbig opgivet. Hvis området i øvrigt ikke er blevet udnyttet til erhverv i henhold til den gældende lokalplan inden, kan anvendelsen til boligformål genovervejes i forbindelse med næste kommuneplanrevision i 2013.

ERHVERV

Bydelen – der tidligere er benævnt Måløv Vest – er domineret af det nye, store erhvervsknudepunkt omkring Kildedal Station, der har udløbere ind i Egedal Kommune både mod nord og mod syd, hvor den højtliggende Kong Svends Park er tydelig.

De allerede lokalplanlagte erhvervsarealer omfatter ca. 70 ha og med den kommende lokalplanlægning vil der blive inddraget yderligere 22,5 ha til regionalt betydende erhvervsformål.

De 47 ha lokalplanlagte erhvervsarealer, som er beliggende nord for Måløv Byvej, er forbeholdt administrative virksomheder. Den største ejendom tilhører Novo Nordisk, der råder over ca. 26,5 ha omkring fortidsmindet Tjørnehøj. Her har medicinalvirksomheden opført sit forskningscenter, der allerede beskæftiger over 1.000 medarbejdere og løbende er under udvidelse.

Mellem Novo Nordisk og Måløv by ligger det 14 ha store Hyldhøj-areal, som er en af hovedstadsregionens absolut største, ubebyggede erhvervsgrunde. Selvom arealet længe har været lokalplanlagt til højprofilerede virksomheder indenfor administration og forskning, fx inden for medicobranschen, har Kommunen været tilbageholdende med at sælge i mindre enheder.

I takt med at mulighederne for udbygning af nye bykvarterer på bar mark nu er udtømt, har der været vist interesse for at anvende Hyldhøj-arealet til boligformål frem for erhverv. I lyset af den aktuelle afmatning på boligmarkedet er disse overvejelser imidlertid stillet i bero, og de hidtidige planbestemmelser er derfor opretholdt.

De 23 ha mellem Måløv Byvej og jernbanen er udlagt til mere traditionelle industrierhverv. I den østlige ende finder man Måløv Værkstedby, som opfylder et væsentligt behov for fleksible lokaler, der er velegnede til mindre og ofte nyetablerede firmaer. Den vestlige ende omkring Måløv Teknikerby er udlagt til mellemstore og større virksomheder.

Begge områder er vejbetjent fra Måløvbakken, der er ført over jernbanen, og dermed er den primære adgangsvej til Kong Svends Park. Der lægges derfor vægt på, at bebyggelser med facade langs Måløvbakken får høj kvalitet, og at omgivelserne fremtræder velordnede.

I den vestlige ende af Teknikerbyen ligger den gamle industriejendom, der tidligere har huset Cheminova og senere lampefabrikken Lyfa, der har givet bygningen navn. På grund af en markant jordforurening er selve bygningen og dens umiddelbare omgivelser mod vest ikke lokalplanlagt. Der er på stedet opført et renseanlæg, som oppumper og renser grundvand for at forhindre, at forureningen spredes til fare for drikkevandsforsyningen.

Region Hovedstaden, der varetager grundvandsbeskyttelsen fra forurenede grunde, vurderer at den dybtliggende jordforurening ikke vil påvirke den planlagte udnyttelse af området til erhvervsformål.

Da der er meget få ledige grunde tilbage i kommunens øvrige erhvervsområder, vil Kommunen i de kommende år koncentrere sig om udvikling og modning af arealerne vest for Kildedalsvej med henblik på udbud og salg. I takt med efterspørgslen på grunde til regionalt betydende erhvervsformål vil delområderne blive lokalplanlagt og overført til byzone. Med beslutningen om anlæg af Frederikssund-motorvejens næste etape fra Ring 4 mod vest, og om anlæg den tilhørende forbindelsesvej via Kildedalsvej til Måløv Byvej, er erhvervsområdet blevet en meget mere interessant lokaliseringsmulighed.

På baggrund af udmeldingen i Fingerplan 2007 forøger Kommuneplanen de stationsnære erhvervsarealers rummelighed betragteligt. Der lægges op til, at den tætteste og højeste bebyggelse placeres nærmest stationen, hvor bebyggelsesprocenten hæves til 100. Knap så stor er forøgelsen for arealet nord for Måløv Byvej, hvor B%'en, grundet arealets dimensioner og af hensyn til landskabet mod nord, hæves til 75.

I første omgang vil interessen samle sig om det centralt beliggende areal nordvest for stationen mellem jernbanen og Måløv Byvej. Dernæst rettes fokus mod arealet nordøst for stationen. På et senere tidspunkt vil turen komme til arealerne syd for banen og omkring Engagergård nord for Måløv Byvej.

Det nye bykvarter vil adskille sig fra kommunens nyere erhvervsområder, idet der ikke bliver tale om fritliggende bygninger omkranset af store parkeringspladser i grønne omgivelser. I stedet tilstræbes det at kunne udvikle en ny type bæredygtigt bykvarter. For at opnå en rigtig løsning med den ønskede bymæssighed skal der i de kommende år arbejdes grundigt med en helhedsplan for områdets adgangsforhold, bebyggelsesstruktur og arkitektur. Sammenlignet med de åbne marker, der kendetegner området ved Sørup i dag, vil der blive tale om en markant forandring, når der opføres kontorbebyggelse i op til 6 etager. En særlig udfordring bliver at sikre en flot front i forhold til det omgivende landskab.

I håb om at mange de af fremtidige medarbejdere vil benytte S-toget, skal den stationsnære beliggenhed udnyttes, ved at skabe optimale stiforbindelser fra stationen til områdets erhvervsejendomme.

Da der ikke kan etableres direkte vejadgang fra virksomhederne til de tilstødende veje vil vejadgangen til arealerne vest for Kildedalsvej og Knardrupvej ske samlet fra en ny, sandsynligvis signalreguleret, tilslutning til Måløv Byvej ved Sørup. Arealet nordøst for stationen vejbetjenes fra øst via Måløv Teknikerby, mens arealet syd for banen vil få tilslutning til Kildedalsvej i rundkørslen ved stationen.

I bydelens nordøstlige hjørne, op mod kommunegrænsen langs Jonstrup Å, ligger en stor bygning kaldet Den Polske Hangar. Ejendommen er en del af den tidligere Flyvestation Værløse, som efter lukningen af de militære aktiviteter nu forudsættes anvendt til andre formål. En fredning sikrer, at størstedelen af flyvestationens centrale dele friholdes til gavn for friluftslivet. Værkstedsområdet Sydlejren, hvortil hangaren hører, skal derimod benyttes til nye erhvervsformål. Som led i en kommende lokalplanlægning vil det ca 4 ha store areal på Ballerup-siden af kommunegrænsen blive overført til byzone. Planlægningen af områdets samlede udvikling sker i samarbejde med Furesø Kommune.

HANDEL OG SERVICE

Som kendt fra Lautrupgård skal der kunne indpasses bebyggelse til forskellige former for erhvervsservice. Men med undtagelse af kiosklignende servicebutikker i tilknytning til stationen

kan der ikke i bydelen etableres detailhandel. I stedet henvises til den nærliggende bymidte i Måløv.

TRAFIK

Måløv Byvej og Knardrupvej er udpeget som primære trafikveje og Kildedalsvej, Måløvbakken og Jungshøjvej som sekundære trafikveje.

Området vest for Sørup er reserveret til fremtidige overordnede trafik- og forsyningsanlæg. Hidtil er den nationale transmissionsledning for naturgas ført igennem her. Med anlægget af Knardrupvej-Kildedalsvej er det tvivlsomt, om der vil blive placeret et overordnet vejanlæg i transportkorridoren.

I forbindelse med beslutningen om forlængelse af Frederikssund-motorvejen fra Ring 4 mod vest, er der truffet aftale om anlæg af en motortrafikvej fra Måløv Byvej og Kildedal Station til motorvejen. Dette vejanlæg vil indgå i den nord-sydgående vejforbindelse kaldet Tværvej, som vil fungere som en 5. ringvej rundt om hovedstaden. Vejen skal forløbe fra Høje Taastrup over Måløv til Allerød, med henblik på dels at forbedre vejbetjeningen på tværs af byfingrene, dels at betjene de regionale erhvervskoncentrationer.

Tracéet sydpå til Høje Taastrup er endnu ikke fastlagt, men vejen vil tage afsæt i rundkørslen ved stationen og vil efter passage af kommunegrænsen ved Sørup Rende fortsætte vest om Kong Svends Høj.

En kommende udbygning på Hyldhøj-grunden vil, uanset om det bliver til virksomheder eller boliger, udløse behov for udvidelse af Jungshøjvej mellem Måløv Hovedgade og Måløv Byvej.

I forbindelse med fornyelsen af erhvervsaktiviteterne på den tidligere flyvestation kan der blive behov for etablering af en ny og mere direkte vej fra Den Polske Hangar til Knardrupvej.

Efter anlæg af ovennævnte nye vej vil Jungshøjvej, på den yderste strækning fra Bringevej til kommunegrænsen, kunne indgå i det overordnede stinet, som en forlængelse af hovedstien gennem Måløv Naturpark. Tilsvarende vil Bringevej kunne omklassificeres for at kunne indgå i det overordnede stinet, som overordnet forbindelse til flyvestationens nye fritidslandskab.

I takt med udbygningen af erhvervsparken omkring Kildedal Station vil stisystemet blive udbygget.

De arealer længst mod vest i kommunen, der er del af den overordnede transportkorridor, indgår også i den 4. grønne ring, der sammenbinder fingerbyens grønne kiler. Beliggenhedskommunerne skal samarbejde om at etablere en rekreativ stiforbindelse gennem den grønne ring.

I vores kommune bliver en af udfordringerne at krydse jernbanen og Måløv Byvej. Da der allerede findes en underføring af banen tæt på Værebros Å, ved tilkørslen til landejendommen Friheden, vil det være naturligt, at benytte denne.

Gennem samarbejdet med Egedal Kommune om udvikling af området ved Kildedal er det tanken, at søge stiforløbet integreret i projektet til Kildedal Park, en kommende bebyggelse til fritidsformål.

GRØNNE OMRÅDER OG FRITID

Bydelen er mere end noget andet sted i kommunen præget af de store bakkeskråninger og det vide udsyn over landskabet. Ved udbygningen af det kommende erhvervsområde er det vigtigt at fastholde disse kig. Ikke blot som en flot udsigt fra bebyggelserne, men også for de trafikanter, der ad banen eller Frederikssundsvej passerer området.

Der skal udarbejdes en handleplan for konkrete vejforløb i forhold til beplantning, så bybilledet styrkes og gøres mere spændende eller uheldigt placerede bygningsanlæg skjules, f.eks. dele af Frederikssundsvej.

Et større område omkring Jungshøjvej og Bringevej er udlagt som landskabsområde med dyrkningsinteresser. Det er blandt kommunens største samlede landbrugsarealer.

Arealer, der er reserveret til transportkorridor eller først senere inddrages til byformål, kan dyrkes midlertidigt.

Bydelen rummer tre oldtidsgrave, der er omgivet af beskyttelseszoner. Der skal udarbejdes plejeplaner for højene og de omgivende arealer, der skal forbindes af stier og som et karakteristisk element kan indgå i bydelens friarealer.

Den karakteristiske allébeplantning langs Jungshøjvej ønskes bevaret, men trænger til fornyelse eller supplement. Træerne kan blive en ekstra kvalitet hvis strækningen sidenhen overgår til regional stiforbindelse.

Vest for Bringevej er der som led i vandafledningssystemet, ligesom det kan ses andre steder i kommunen, anlagt et forsinkelsesbassin udformet som en lagune.

Mellem Engagergård og Højeng ligger eng- og mosearealer med adskillige småsøer. Dette område har bevaringsinteresse af hensyn til plante- og dyrelivet.

De grønne strøg, ikke mindst langs vandløbene, skal plejes som naturområder, og dermed fastholdes som vigtige „fødelinier“ for spredningen af planter og dyr, herunder indvandring til Måløv Naturpark m.m.

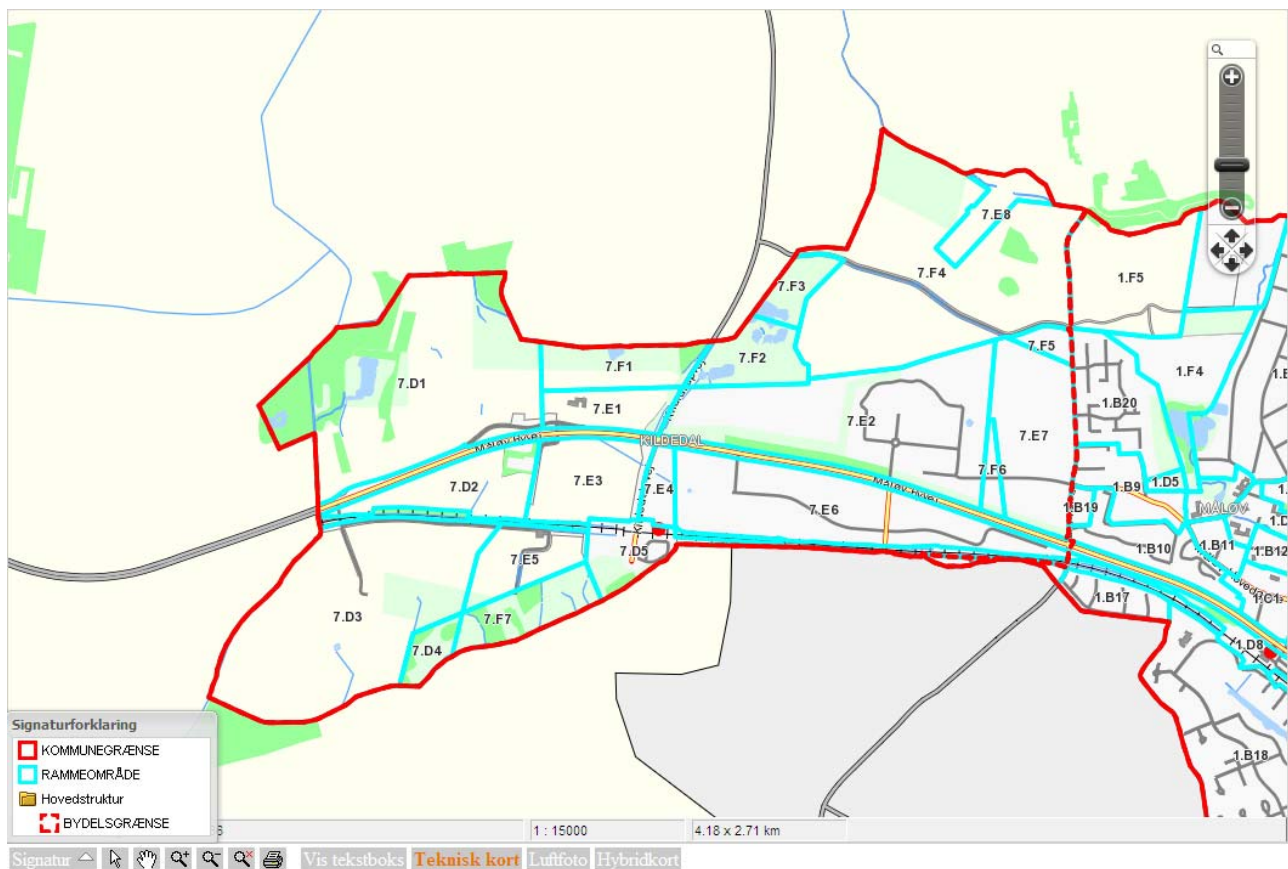
Kommunen giver som hovedregel ikke tilladelse til nye boliger eller etablering af erhverv udover landbrug og gartneri det åbne land. Sommerhuse og kolonihaver skal ikke omdannes til helårs boliger. Boliger og erhverv, som ikke hører hjemme i de regionale grønne kiler, skal afvikles i det omfang, det kan lade sig gøre.

Uvedkommende bebyggelse og anvendelse i de værdifulde dele af det åbne land skal over tid ophøre og fjernes. Vi vil sikre en markant forskel på by og land, samt at kommunens store landskabs- og naturværdier kan opleves af borgere, ansatte og studerende.

Der er givet midlertidige zone- og miljøtilladelser til, at det fremtidige erhvervsareal ved Kildedal kan anvendes til forskellige fritidsaktiviteter, blandt andet bane for ultralette fly.

Ved udbygning af erhvervsområdet ved Kildedal Station, skal eksisterende naturværdier i videst mulig omfang danne grundlag for bebyggelsens placering og udformning.

BYDEL 7 – KILDEDAL



RAMMEBESTEMMELSER FOR OMRÅDER TIL OFFENTLIGE FORMÅL:

7.D.1. Transportkorridor i Sørup.

Udover de generelle rammebestemmelser gælder for dette enkeltområde følgende rammebestemmelser:

1. Områdets anvendelse fastlægges til offentlige formål: transportkorridor.
Der kan placeres regionale trafik- og forsyningsanlæg, herunder jernbane og lignende offentlige formål.
Området kan endvidere benyttes som landskabsområde med dyrkningsinteresser og til støtte for friluftslivet, når det kan ske under hensyntagen til områdets infrastrukturanlæg.
Der kan ikke opføres ny bebyggelse i området, med mindre denne er nødvendiggjort af områdets anvendelse til forsyningsanlæg, jordbrugs- og fritidsformål.
2. Der kan fastsættes bestemmelser om opretholdelse af eksisterende lovlig bebyggelse til bolig- og erhvervsformål, med henblik på at bevare kulturspor fra Sørup landsby.
3. Der skal fastsættes bestemmelser om anvendelsen af arealer omkring den nationale transmissionsledning for naturgas.
4. Der skal fastsættes bestemmelser om vilkår for anvendelsen af arealer, der er kortlagt som forurenede.

5. Der skal fastsættes bestemmelser om beskyttelse og pleje af terræn og beplantning med henblik på at bevare de landskabelige værdier og beskytte plante- og dyrelivet. Der kan etableres faunapassage ved Værebros Å.

7.D.2. Transportkorridor mellem Måløv Byvej og jernbanen.

Udover de generelle rammebestemmelser gælder for dette enkeltområde følgende rammebestemmelser:

1. Områdets anvendelse fastlægges til offentlige formål: transportkorridor.
Der kan placeres regionale trafik- og forsyningsanlæg, herunder jernbane og lignende offentlige formål.
Området kan endvidere benyttes som landskabsområde med dyrkningsinteresser, når det kan ske under hensyntagen til områdets infrastrukturanlæg.
Der kan ikke opføres ny bebyggelse i området, med mindre denne er nødvendiggjort af områdets anvendelse til trafik- og forsyningsanlæg samt jordbrugsformål.
2. Der skal fastsættes bestemmelser om anvendelsen af arealer omkring den nationale transmissionsledning for naturgas.
3. Der skal fastsættes bestemmelser om beskyttelse og pleje af terræn og beplantning med henblik på dels at bevare de landskabelige værdier, herunder sikre det frie udsyn fra Sørup mod sydvest, dels at beskytte plante- og dyrelivet. Der kan etableres faunapassage ved Værebros Å.

7.D.3. Transportkorridor syd for jernbanen.

Udover de generelle rammebestemmelser gælder for dette enkeltområde følgende rammebestemmelser:

1. Områdets anvendelse fastlægges til offentlige formål: transportkorridor.
Der kan placeres regionale trafik- og forsyningsanlæg, herunder jernbane og lignende offentlige formål.
Området kan endvidere benyttes som landskabsområde med dyrkningsinteresser, når det kan ske under hensyntagen til områdets infrastrukturanlæg.
Der kan ikke opføres ny bebyggelse i området med mindre denne er nødvendiggjort af områdets anvendelse til forsyningsanlæg og jordbrugsformål.
2. Der skal fastsættes bestemmelser om anvendelsen af arealer omkring den nationale transmissionsledning for naturgas.
3. Der skal fastsættes bestemmelser om beskyttelse og pleje af de karakteristiske landskabstræk med henblik på at beskytte plante- og dyrelivet og kulturlandskabet omkring Friheden. Der kan etableres faunapassage ved Værebros Å.

7.D.4. Transportkorridor ved Kildedal.

Udover de generelle rammebestemmelser gælder for dette enkeltområde følgende rammebestemmelser:

1. Områdets anvendelse fastlægges til offentlige formål: transportkorridor.
Der kan placeres regionale trafik- og forsyningsanlæg.

Der kan ikke opføres ny bebyggelse i området, med mindre denne er nødvendiggjort af områdets anvendelse.

2. Der skal fastsættes bestemmelser om beskyttelse og pleje af terræn og beplantning med henblik på at bevare de landskabelige værdier og beskytte plante- og dyrelivet.

7.D.5. Kildedal Station.

Udover de generelle rammebestemmelser gælder for dette enkeltområde følgende rammebestemmelser:

1. Områdets anvendelse fastlægges til offentlige formål.
Der kan opføres eller indrettes bebyggelse og etableres anlæg til stationsformål samt til servicefaciliteter, der betjener områdets virksomheder, herunder kiosk, restauration, udstillings- og mødelokaler.
Der kan udlægges areal til forlængelse af Kildedalsvej ("Tværvej") mod syd.
Der kan udlægges areal til jernbaneanlæg, stationsforplads og parkering m.v.
2. Bebyggelsesprocenten for området under eet må ikke overstige 40.
3. Der kan fastsættes bestemmelser om udformning og beplantning af trafik-, service- og opholdsarealer efter fælles retningslinier for Frederikssundbanen.

RAMMEBESTEMMELSER FOR ERHVERVSOMRÅDER:

7.E.1. Nyt stationsnært erhvervsområde ved Sørup.

Udover de generelle rammebestemmelser gælder for dette enkeltområde følgende rammebestemmelser:

1. Området forventes bebygget i slutningen af planperioden. Uddybende rammebestemmelser for området vil om nødvendigt blive fastsat i et kommuneplantillæg.
2. Indtil området lokalplanlægges og overføres til byzone, kan området midlertidigt anvendes som landskabsområde med dyrkningsinteresser samt til støtte for friluftslivet.
Engagergård kan benyttes til fritidsformål samt offentlige formål. Der kan ved gården opføres enkelte, mindre bygninger, der er nødvendiggjort af områdets anvendelse til fritidsformål.
3. Områdets anvendelse fastlægges til erhvervsformål: større administrationsvirksomhed m.v.
Der kan opføres eller indrettes bebyggelse til administrations- og kontorformål, herunder handels- og servicevirksomhed, institutioner med tilknytning til erhvervsmiljøet, herunder uddannelse og lignende offentlige formål, samt lettere reparations-, montage- og produktionsvirksomhed, laboratorier, værksteds- og lagerformål med tilknytning til pågældende virksomhed, når de efter Kommunalbestyrelsens skøn kan indpasses i området, uden at karakteren af administrationsområde brydes.
Der kan opføres eller indrettes enkelte boliger for personer med tilknytning til de pågældende virksomheder.
Der kan udlægges areal til fælles friareal.
4. Der kan fastsættes bestemmelser om en samlet opførelse og indretning af bebyggelse til mindre virksomheder.

5. Der kan fastsættes bestemmelser om opretholdelse af eksisterende lovlig bebyggelse til bolig- og fritidsformål samt offentlige formål.
6. Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 75. Bebyggelse kan opføres i 2-4 etager.
En bygnings facadehøjde må ikke overstige 17 m, og intet punkt af taget må være hævet mere end 20 m over det omgivende terræn.
7. Områdets disponering, herunder udstykning samt placering og udformning af bebyggelse, skal ske på grundlag af en samlet plan under hensyntagen til bebyggelsens fremtræden på højdedraget ved den nordlige byzonegrænse, og således at det frie udsyn ad Knardrupvej ("Tværvej") mod nord sikres.
8. Området skal vejbetjenes via tilslutning til Måløv Byvej i et nyt krydsningspunkt ved Sørup, der samtidig skal give adgang til erhvervsområdet syd for vejen. Der kan ikke etableres direkte adgang fra den enkelte ejendom til Måløv Byvej eller Knardrupvej.
9. Der skal fastsættes bestemmelser om udformning og beplantning af ubebyggede arealer, herunder bælteerne langs Måløv Byvej og Knardrupvej.
10. Der skal fastsættes bestemmelser om anvendelsen af arealer omkring den nationale transmissionsledning for naturgas.

7.E.2. Stationsnært erhvervsområde ved Tjørnehøj.

Udover de generelle rammebestemmelser gælder for dette enkeltområde følgende rammebestemmelser:

1. Områdets anvendelse fastlægges til erhvervsformål: større administrationsvirksomhed m.v. Der kan opføres eller indrettes bebyggelse til administrations- og kontorformål, herunder handels- og servicevirksomhed, institutioner med tilknytning til erhvervsmiljøet, herunder uddannelse og lignende offentlige formål, samt lettere reparations-, montage- og produktionsvirksomhed, laboratorier, værksteds- og lagerformål med tilknytning til pågældende virksomhed, når de efter Kommunalbestyrelsens skøn kan indpasses i området, uden at karakteren af administrationsområde brydes.
Der kan opføres eller indrettes enkelte boliger for personer med tilknytning til de pågældende virksomheder.
Der kan udlægges areal til fælles friareal.
2. Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 50. Bebyggelse kan opføres i 1-3 etager.
En bygnings facadehøjde må ikke overstige 13 m, og intet punkt af taget må være hævet mere end 15 m over det omgivende terræn.
Som hovedregel skal den nordvendte skråning holdes fri for bebyggelse, og bygninger placeres ovenfor denne. Underetagen af bebyggelse ved skråningens overkant kan dog frilægges, således at bebyggelsen fremstår højere end ovenfor angivet.
4. Områdets disponering, herunder placering og udformning af bebyggelse samt anlæg af veje og stier, skal ske på grundlag af en samlet plan under hensyntagen til bebyggelsens fremtræden på højdedraget ved den nordlige byzonegrænse.
5. Hovedparten af området skal vejbetjenes fra Novo Nordisk Park, mens den vestlige del betjenes fra Knardrupvej ("Tværvej").

6. Der skal fastsættes bestemmelser om udformning og beplantning af ubebyggede arealer, herunder beplantningsbæltet langs Måløv Byvej, under hensyntagen til gravhøjen Tjørnehøj.

7.E.3. Nyt stationsnært erhvervsområde i Måløv Erhvervspark.

Udover de generelle rammebestemmelser gælder for dette enkeltområde følgende rammebestemmelser:

1. Ved lokalplanlægning overføres området til byzone. Indtil da kan området midlertidigt anvendes som landskabsområde med dyrkningsinteresser.
2. Områdets anvendelse fastlægges til erhvervsformål: større administrationsvirksomhed m.v. Der kan opføres eller indrettes bebyggelse til administrations- og kontorformål, herunder handels- og servicevirksomhed, institutioner med tilknytning til erhvervmiljøet, herunder uddannelse og lignende offentlige formål, samt lettere reparations-, montage- og produktionsvirksomhed, laboratorier, værksteds- og lagerformål med tilknytning til pågældende virksomhed, når de efter Kommunalbestyrelsens skøn kan indpasses i området, uden at karakteren af administrationsområde brydes.
Der kan opføres eller indrettes enkelte boliger for personer med tilknytning til de pågældende virksomheder.
Der kan opføres eller indrettes bebyggelse til servicefaciliteter, der betjener områdets virksomheder, herunder restauration, udstillings- og mødelokaler.
Der kan udlægges areal til fælles friareal.
Der kan placeres tekniske anlæg: regnvandsbassin m.v.
3. Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 100. Bebyggelse kan opføres i 3-6 etager.
En bygnings facadehøjde må ikke overstige 25 m, og intet punkt af taget må være hævet mere end 30 m over det omgivende terræn.
4. Der kan fastsættes bestemmelser om en samlet opførelse og indretning af bebyggelse til mindre virksomheder.
5. Områdets disponering, herunder udstykning samt placering og udformning af bebyggelse, skal ske på grundlag af en samlet plan med det formål at understrege områdets centrale placering i erhvervsparken, således at bebyggelsen fremstår tættest og højest nær stationen. Bebyggelsen skal gives en markant facade mod det tilgrænsende åbne land mod vest.
6. Området skal vejbetjenes via tilslutning til Måløv Byvej i et nyt krydsningspunkt ved Sørup, der samtidig skal give adgang til erhvervsområdet nord for vejen. Der kan ikke etableres direkte adgang fra den enkelte ejendom til Måløv Byvej eller Kildedalsvej ("Tværvej").
7. Der skal fastsættes bestemmelser om udformning og beplantning af ubebyggede arealer, herunder bælteerne langs Måløv Byvej og Kildedalsvej.
8. Der skal fastsættes bestemmelser om anvendelsen af arealer omkring den nationale transmissionsledning for naturgas.

7.E.4. Stationsnært erhvervsområde i Måløv Erhvervspark.

Udover de generelle rammebestemmelser gælder for dette enkeltområde følgende rammebestemmelser:

1. Områdets anvendelse fastlægges til erhvervsformål: større administrationsvirksomhed m.v. Der kan opføres eller indrettes bebyggelse til administrations- og kontorformål, herunder handels- og servicevirksomhed, institutioner med tilknytning til erhvervmiljøet, herunder uddannelse og lignende offentlige formål, samt lettere reparations-, montage- og produktionsvirksomhed, laboratorier, værksteds- og lagerformål med tilknytning til pågældende virksomhed, når de efter Kommunalbestyrelsens skøn kan indpasses i området, uden at karakteren af administrationsområde brydes.
Der kan opføres eller indrettes enkelte boliger for personer med tilknytning til de pågældende virksomheder.
Der kan opføres eller indrettes bebyggelse til servicefaciliteter, der betjener områdets virksomheder, herunder restauration, udstillings- og mødelokaler.
Der kan udlægges areal til fælles friareal.
Der kan placeres tekniske anlæg: regnvandsbassin m.v.
2. Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 100. Bebyggelse kan opføres i 3-6 etager.
En bygnings facadehøjde må ikke overstige 25 m, og intet punkt af taget må være hævet mere end 30 m over det omgivende terræn.
3. Der kan fastsættes bestemmelser om en samlet opførelse og indretning af bebyggelse til mindre virksomheder.
4. Områdets disponering, herunder udstykning samt placering og udformning af bebyggelse, skal ske på grundlag af en samlet plan med det formål at understrege områdets centrale placering i erhvervsparken, således at bebyggelsen fremstår tættest og højest nær stationen.
5. Området skal vejbetjenes via Måløv Teknikerby. Der kan ikke etableres direkte adgang fra den enkelte ejendom til Måløv Byvej eller Kildedalsvej.
6. Der skal fastsættes bestemmelser om udformning og beplantning af ubebyggede arealer, herunder bælteerne langs Måløv Byvej og Tværvej.
7. Der skal fastsættes bestemmelser om anvendelsen af arealer omkring de eksisterende regnvandsbassiner og omkring vandrensningsanlægget på nabogrunden.

7.E.5. Nyt stationsnært erhvervsområde ved Kildedal.

Udover de generelle rammebestemmelser gælder for dette enkeltområde følgende rammebestemmelser:

1. Området forventes bebygget i slutningen af planperioden. Uddybende rammebestemmelser for området vil om nødvendigt blive fastsat i et kommuneplantillæg.
2. Indtil området lokalplanlægges og overføres til byzone, kan området midlertidigt anvendes som landskabsområde med dyrkningsinteresser samt til støtte for friluftslivet, herunder til ultralette fly.
Der kan indrettes bebyggelse eller opføres enkelte, mindre bygninger, der er nødvendiggjort af områdets anvendelse til fritidsformål.

3. Områdets anvendelse fastlægges til erhvervsformål: større administrationsvirksomhed m.v. Der kan opføres eller indrettes bebyggelse til administrations- og kontorformål, herunder handels- og servicevirksomhed, institutioner med tilknytning til erhvervmiljøet, herunder uddannelse og lignende offentlige formål, samt lettere reparations-, montage- og produktionsvirksomhed, laboratorier, værksteds- og lagerformål med tilknytning til pågældende virksomhed, når de efter Kommunalbestyrelsens skøn kan indpasses i området, uden at karakteren af administrationsområde brydes.
Der kan opføres eller indrettes enkelte boliger for personer med tilknytning til de pågældende virksomheder.
Der kan udlægges areal til fælles friareal.
4. Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 100. Bebyggelse kan opføres i 3-6 etager.
En bygnings facadehøjde må ikke overstige 25 m, og intet punkt af taget må være hævet mere end 30 m over det omgivende terræn.
5. Der kan fastsættes bestemmelser om en samlet opførelse og indretning af bebyggelse til mindre virksomheder.
6. Områdets disponering, herunder udstykning samt placering og udformning af bebyggelse, skal ske på grundlag af en samlet plan med det formål at understrege områdets placering i erhvervsparken, således at bebyggelsen fremstår tættest og højest nær stationen.
Disponeringen skal i øvrigt ske i samspil med det syd for beliggende fredskovsareal og således, at bebyggelsen gives en markant facade mod det tilgrænsende åbne land mod vest.
7. Området skal vejbetjenes via tilslutning til Kildedalsvej ("Tværvej") syd for stationen.
8. Der skal fastsættes bestemmelser om udformning og beplantning af ubebyggede arealer.
9. Der skal fastsættes bestemmelser om anvendelsen af arealer omkring den nationale transmissionsledning for naturgas.

7.E.6. Stationsnært erhvervsområde omkring Måløvbakken.

Udover de generelle rammebestemmelser gælder for dette enkeltområde følgende rammebestemmelser:

1. Områdets anvendelse fastlægges til erhvervsformål: mellemstor og større fremstillings- og servicevirksomhed m.v.
Der kan opføres eller indrettes bebyggelse til fremstillings-, administrations- og serviceformål, herunder produktions-, reparations- og montagevirksomhed, forsknings- og udviklingsvirksomhed, laboratorier, bygge- og anlægsvirksomhed, lager- og transportvirksomhed, samt en gros- og anden handelsvirksomhed.
Der kan endvidere opføres eller indrettes bebyggelse til institutioner med tilknytning til erhvervmiljøet, der kan indpasses uden at området ændrer karakter.
Der kan udlægges areal til fælles friareal.
Der kan placeres tekniske anlæg: regnvandsbassin m.v.
2. Der kan fastsættes bestemmelser om en samlet opførelse og indretning af bebyggelse til mindre virksomheder. Området øst for Måløvbakken kan anvendes til mindre virksomheder.

3. Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 50. Bebyggelse kan opføres i 1-3 etager.
En bygnings facadehøjde må ikke overstige 13 m og intet punkt af taget må være hævet mere end 15 m over det omgivende terræn.
4. Områdets disponering, herunder udstykning samt placering og udformning af bebyggelse, skal ske på grundlag af en samlet plan med det formål at udnytte områdets terræn og de begrænsninger for arealanvendelsen, som den registrerede jordforurening måtte give.
5. Området skal vejbetjenes via Måløvbakken. Der kan ikke etableres direkte adgang fra den enkelte ejendom til Måløv Byvej.
6. Der skal fastsættes bestemmelser om udformning og beplantning af ubebyggede arealer, herunder bælteerne langs Måløv Byvej og Tværvej.
7. Der skal fastsættes bestemmelser om vilkår for anvendelsen af arealer, der er kortlagt som forurenede.

7.E.7. Stationsnært erhvervsområde ved Hyldhøj.

Udover de generelle rammebestemmelser gælder for dette enkeltområde følgende rammebestemmelser:

1. Områdets anvendelse fastlægges til erhvervsformål: større administrationsvirksomhed, offentlige formål m.v.
Der kan opføres eller indrettes bebyggelse til administrations- og kontorformål, herunder handels- og servicevirksomhed, institutioner med tilknytning til erhvervsmiljøet, herunder uddannelse og lignende offentlige formål, samt lettere reparations-, montage- og produktionsvirksomhed, laboratorier, værksteds- og lagerformål med tilknytning til pågældende virksomhed, når de efter Kommunalbestyrelsens skøn kan indpasses i området, uden at karakteren af administrationsområde brydes.
Der kan opføres eller indrettes enkelte boliger for personer med tilknytning til de pågældende virksomheder.
Der kan udlægges areal til fælles friareal.
2. Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 50. Bebyggelse kan opføres i 1-3 etager.
En bygnings facadehøjde må ikke overstige 13 m, og intet punkt af taget må være hævet mere end 15 m over det omgivende terræn.
Under hensyntagen til områdets gravhøje og de omliggende bolig- og erhvervsbebyggelser kan der fastsættes bestemmelser om, at bebyggelse på udvalgte steder kan opføres med et større etageantal og en større bygningshøjde.
Af hensyn til gravhøjen Jungshøj ønskes en lavere udnyttelse af områdets nordøstlige del end i det øvrige område.
3. Områdets disponering, herunder udstykning samt placering og udformning af bebyggelse, skal ske på grundlag af en samlet plan, under hensyntagen til bebyggelsens fremtræden på højdedraget ved den nordlige byzonegrænse samt til gravhøjene Hyldhøj og Jungshøj.
4. Området skal vejbetjenes via Jungshøjvej. Der kan ikke etableres direkte adgang fra den enkelte ejendom til Måløv Byvej.
5. Der skal fastsættes bestemmelser om udlæg af areal til fælles friareal, ubebyggede arealers udnyttelse samt beplantning og afskærmning under hensyntagen til områdets fortidsminder.

Der skal fastsættes bestemmelser om offentligt tilgængelige stiforbindelser mellem områdets gravhøje.

7.E.8 Erhvervsområde ved Værebros Å.

Udover de generelle rammebestemmelser gælder for dette enkeltområde følgende rammebestemmelser:

1. Områdets anvendelse fastlægges til erhvervsformål svarende til vilkårene for det tilstødende erhvervsområde i Furesø Kommune (tidligere benævnt Sydlejren på Flyvestation Værløse). Der kan opføres eller indrettes bebyggelse til kreative erhverv, herunder fremstillings-, administrations- og servicevirksomhed i tilknytning til film-, teater-, TV-, computerspils- og lignende underholdningsproduktion. Der kan endvidere opføres eller indrettes bebyggelse til uddannelsesformål og lignende institutioner med tilknytning til erhvervsmiljøet samt til fritidsformål med tilknytning til det kreative miljø eller det tilstødende fritidslandskab.
2. Området overføres ved lokalplanlægning til byzone.
3. Bebyggelsesprocenten for området under eet må ikke overstige 50. Bebyggelse kan opføres i 1-4 etager. Bygningshøjden må ikke overstige 16,5 m.
4. Der kan gennem området anlægges ny adgangsvej til betjening af erhvervsområdet Sydlejren, herunder etableres en ny krydsning over Værebros Å.
5. Områdets disponering, herunder placering og udformning af bebyggelse, belagte arealer og andre trafiklanlæg, skal ske under hensyntagen til Værebros Å på grundlag af en samlet plan for erhvervsområdet på begge sider af åen.
6. Der kan fastsættes bestemmelser om bevaring af kulturhistoriske bygningsværdier.
7. Der kan fastsættes bestemmelser om udformning og beplantning af ubebyggede arealer, med henblik på at markere overgangen til det omliggende landskabsområde.
8. Der kan fastsættes bestemmelser om naturgenopretning, beskyttelse og pleje af Værebros Å og dens nære omgivelser.

RAMMEBESTEMMELSER FOR FRITIDSOMRÅDER:

7.F.1. Landskabsområde ved Engagergård.

Udover de generelle rammebestemmelser gælder for dette enkeltområde følgende rammebestemmelser:

1. Områdets anvendelse fastlægges til landskabsområde med bevarings- og beskyttelsesinteresser.
Området skal være tilgængeligt for offentligheden og kan udnyttes rekreativt til fritidsaktiviteter, som ikke forudsætter større anlæg, men anvendelsen af området til støtte for friluftslivet skal underordre sig bevarings- og beskyttelsesinteresserne.
Der kan opføres enkelte, mindre bygninger, der er nødvendiggjort af områdets anvendelse til fritidsformål.

2. Der skal fastsættes bestemmelser om området pleje med henblik på at bevare de landskabelige værdier og beskytte plante- og dyrelivet.

7.F.2. Vådområdet Højeng.

Udover de generelle rammebestemmelser gælder for dette enkeltområde følgende rammebestemmelser:

1. Områdets anvendelse fastlægges til landskabsområde med bevarings- og beskyttelsesinteresser.
Området kan endvidere benyttes som landskabsområde med dyrkningsinteresser og til støtte for friluftslivet, når det kan ske under hensyntagen til områdets bevarings- og beskyttelsesinteresser. Der kan ikke opføres ny bebyggelse i området.
Der kan placeres tekniske anlæg: regnvandsbassin m.v.
2. Der skal fastsættes bestemmelser om området pleje med henblik på at bevare de landskabelige værdier og beskytte plante- og dyrelivet.

7.F.3. Landskabsområde ved Højeng.

Udover de generelle rammebestemmelser gælder for dette enkeltområde følgende rammebestemmelser:

1. Områdets anvendelse fastlægges til landskabsområde med bevarings- og beskyttelsesinteresser.
Området skal være tilgængeligt for offentligheden og kan udnyttes rekreativt til fritidsaktiviteter, som ikke forudsætter større anlæg, men anvendelsen af området til støtte for friluftslivet skal underordre sig bevarings- og beskyttelsesinteresserne.
Der kan opføres enkelte, mindre bygninger, der er nødvendiggjort af områdets anvendelse til fritidsformål.
2. Der skal fastsættes bestemmelser for afvikling af den eksisterende fritidshusbebyggelse.
3. Områdets disponering, herunder placering og udformning af bebyggelse og aktiviteter, skal ske på grundlag af en samlet plan.
4. Der skal fastsættes bestemmelser om området pleje med henblik på at bevare de landskabelige værdier og beskytte plante- og dyrelivet.

7.F.4. Landskabsområde omkring Knardrupvej.

Udover de generelle rammebestemmelser gælder for dette enkeltområde følgende rammebestemmelser:

1. Områdets anvendelse fastlægges til landskabsområde med dyrkningsinteresser.
Der kan i tilknytning til Jonstrup Å inddrages areal til etablering af et større, nyt vådområde på tværs af kommunegrænsen til Furesø og Egedal Kommuner.
Der kan udlægges areal til etablering af ny vejadgang til fritidslandskabet og erhvervsområdet i Furesø Kommune.
Der kan placeres tekniske anlæg: regnvandsbassin m.v.

2. Områdets kan benyttes til fritidsaktiviteter, der ikke forudsætter bebyggelse eller anlæg, og som underordnes dyrkningsinteresserne.

7.F.5. Landskabsområde ved Jungshøj.

Udover de generelle rammebestemmelser gælder for dette enkeltområde følgende rammebestemmelser:

1. Områdets anvendelse fastlægges til landskabsområde med bevarings- og beskyttelsesinteresser.
Området gøres ved stianlæg tilgængeligt for offentligheden.
2. Områdets disponering og beplantning skal ske efter en samlet plan, under hensyntagen til fortidsmindet Jungshøj og i sammenhæng med de omliggende erhvervs-, bolig- og landskabsområder.

7.F.6. Landskabsområde ved Hyldhøj.

Udover de generelle rammebestemmelser gælder for dette enkeltområde følgende rammebestemmelser:

1. Områdets anvendelse fastlægges til landskabsområde med bevarings- og beskyttelsesinteresser.
Området gøres ved stianlæg tilgængeligt for offentligheden.
2. Områdets disponering og beplantning skal ske efter en samlet plan, under hensyntagen til fortidsmindet Hyldhøj og i sammenhæng med de omliggende erhvervs-, bolig- og landskabsområder.

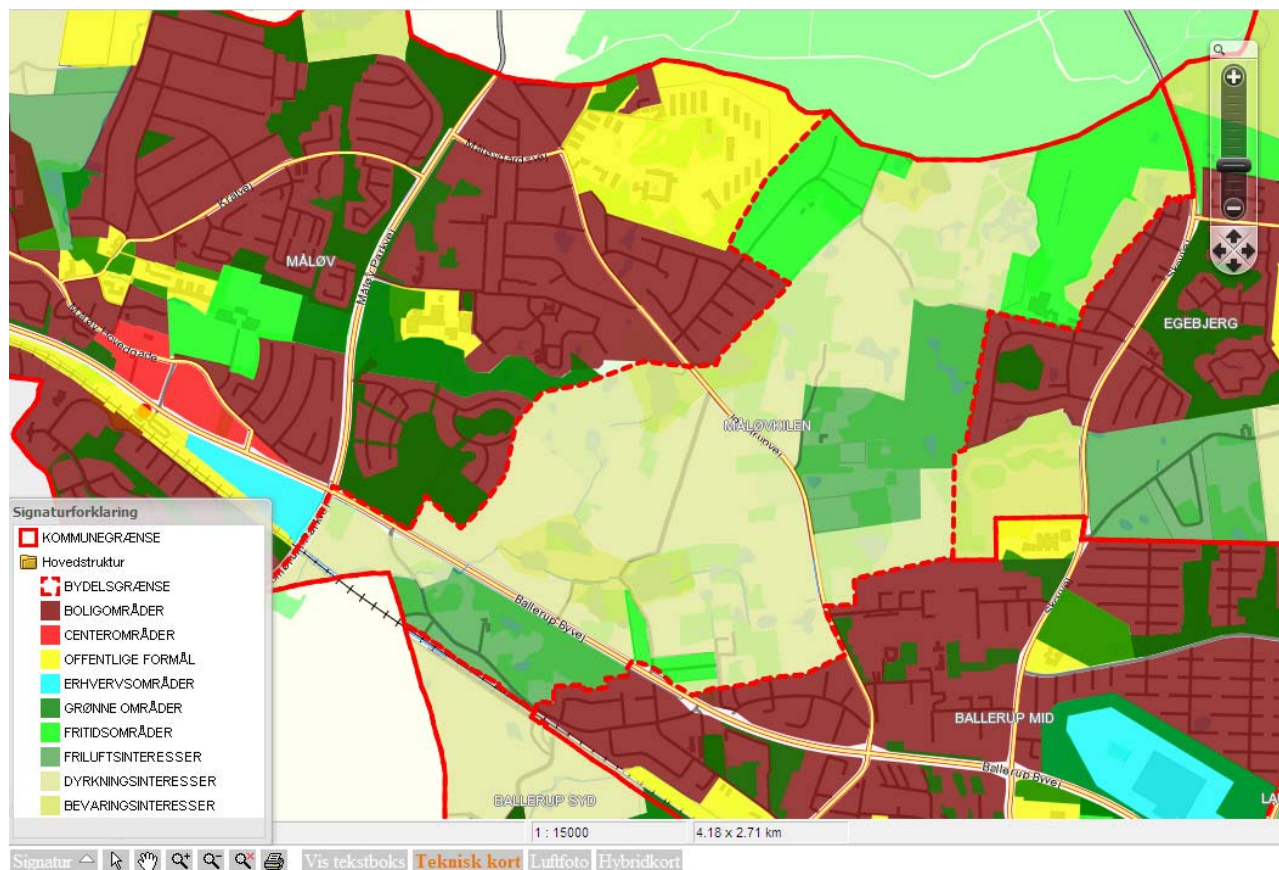
7.F.7. Landskabsområde ved det tidligere Kildedal vandværk.

Udover de generelle rammebestemmelser gælder for dette enkeltområde følgende rammebestemmelser:

1. Områdets anvendelse fastlægges til landskabsområde med bevarings- og beskyttelsesinteresser. Arealet kan udnyttes som rekreativt friareal i tilknytning til den nord for beliggende erhvervsbebyggelse, men anvendelse af området til støtte for friluftslivet skal underordre sig bevarings- og beskyttelsesinteresserne.
Området kan benyttes til fritidsaktiviteter, som ikke forudsætter større anlæg, men der kan opføres enkelte, mindre bygninger, der er nødvendiggjort af områdets anvendelse.
Der kan placeres tekniske anlæg: regnvandsbassin m.v.
2. Der kan fastsættes bestemmelser om opretholdelse af eksisterende lovlig bebyggelse til boligformål.
3. Der skal fastsættes bestemmelser om beskyttelse og pleje af terræn og beplantning med henblik på at bevare de landskabelige værdier og beskytte plante- og dyrelivet.

BYDELSAFSNIT 8 – MÅLØV KILEN

Måløvkilen er den lokale betegnelse for det åbne landområde mellem Ballerup og Måløv, der forbinder Hjortespringkilen og Vestskovkilen længere mod syd. Bydelen omfatter ca. 250 ha. Den afgrænses mod vest af Måløv bydel, herunder bykvarteret Østerhøj og Jonstruplejeren. Mod nord af kommunegrænsen til Furesø Kommune, hvor Hjortespringkilen er forlænget gennem Jonstrup Vang-skoven til den tidligere Flyvestation i Værløse. Mod syd fortsætter Måløvkilen i åbne landbrugsområder ind i Egedal Kommune. Og mod øst er der forbindelse til Hjortespringkilen mellem Egebjerg og Ballerup. Hele området har, med undtagelse af sommerhusområdet ved Jungtoften, landzonestatus.



BOLIGER OG ERHVERV

I eftersøgninger af nye arealer til lavt boligbyggeri har det været på tale, at inddrage et mindre, afgrænset areal nord for haveboligområdet Nyvangen. Et område der er en del af de grønne kiler. På grund af situationen på boligmarkedet og kommunens ønske om fortætning i de eksisterende byområder, ønskes denne placering p.t. ikke planlagt og realiseret. Men hvis behovet fortsat eksisterer, kan muligheden eventuelt genovervejes i forbindelse med kommuneplanlægningen i 2013. En omdannelse af området til boligformål vil forudsætte dispensation fra Fingerplan 2007 og zoneændring fra land- til byzone.

Bydelen rummer i øvrigt ingen egentlige boligområder, men eksisterende boliger i området vil kunne opretholdes eller anvendes til fritidsformål.

Eksisterende, lovlig anvendelse til erhvervsformål vil fortsat kunne opretholdes. Mindre udvidelser vil kunne tillades, såfremt det kan ske under hensyntagen til områdets dyrkningsmæssige og rekreative interesser.

De eksisterende jordbrugs- og skovbrugserhverv skal søges fastholdt af kulturhistoriske hensyn. Tiloversblevne landbrugsbygninger m.v. vil kunne anvendes til bolig- eller fritidsformål eller til erhverv, institutioner eller tilsvarende offentlige formål, der hverken miljømæssigt eller trafikalt er til gene for omgivelserne.

Der kan ikke opføres ny bebyggelse til bolig- eller erhvervsformål. Der kan ikke opføres eller indrettes bebyggelse til nye forretninger til salg af planter og havebrugsvarer eller handel med andre former for pladskrævende varer.

For at forøge grundvandsdannelsen skal afledt tagvand og overfladevand fra mindre, befæstede arealer nedsives eller ledes til søer og vandløb.

TRAFIK

Ballerup Byvej, Smørum Parkvej og Skovvej er udpeget som primære trafikveje, og Jonstrupvej på strækningen gennem bydelen som sekundær trafikvej.

Der er gang- og cykelstier eller cykelbaner langs trafikvejene. Eksisterende markveje og stier opretholdes. Som del af den regionale stiforbindelse gennem Hjortespringkilen anlægges en grussti fra Jonstrupvej til Brændmosevej.

Nye stier, der kan supplere det regionale stinet, anlægges som naturstier. For at gøre områdets fritidsformål mere tilgængelige kan der, i tilknytning til Jonstrupvej, anlægges parkeringsarealer.

GRØNNE OMRÅDER OG FRITID

Måløvkilen ønskes fastholdt og udviklet som et rigt varieret landskabsområde, hvor landskabs-, natur- og kulturværdier afvejes i forhold til dyrknings- og friluftinteresser. Der udlægges derfor landskabsområder til disse formål. Hermed er der ikke lagt skarpe grænser for arealernes anvendelse. Men fælles for delområderne gælder det, at anden anvendelse skal underordne sig områdets hovedanvendelse.

Det rørlagte vandløb mellem Skovledmosen og Jonstrupvang skal genåbnes og slynges over de hesteafgræssede marker nord for rideskolen.

For at styrke områdets rekreative anvendelse, samt beskytte sårbare områder, vil en forbedret information og skiltning blive etableret.

Fra Ballerup Byvej er der flotte kig til Østerhøjbakken og Brændmosen, mens området syd for vejen er groet til. Mellem Ballerup Byvej og jernbanen bør der derfor ske en udtynding af bevoksningen, og eventuelt en mindre terrænregulering, så forbindelsen til det åbne land mod syd kan fornemmes. På den vestligste del, ud for Brændmosegrøftens krydsning med Frederikssundsvejen, er det oplagt at åbne for kig mod syd. På den østligste del, udfør villabebyggelserne på Lindbjergvej og Solhøj Vænget, skal skovbevoksningerne forblive med en lukket karakter. Dele af bevoksningen er registreret som fredskov.

I den nordlige del af kilen er der foretaget tilsvarende rydninger med henblik på at genskabe det åbne kig op mod skovbrynet. Etablering af ny bevoksning, som kan sløre oplevelsen af skovbrynet eller eng- og mosedraget, er derfor uønsket.

Bydelen rummer store sammenhængende arealer, der udnyttes til forskellige jordbrugsformål. Disse søges fastholdt som et væsentligt bidrag til det varierede fritidslandskab. Flere arealer dyrkes økologisk, og dyrehold indgår som en vigtig del af driften.

Da landskabskilen tillige har stor betydning for fritidsaktiviteter og naturbeskyttelsesinteresser, udlægges disse arealer dog ikke til rene jordbrugsformål, men som landskabsområder med

dyrkningsinteresser. Også indenfor landskabsområder til støtte for friluftslivet vil man finde dyrkede parceller.

Fritidslandskabet i Måløvkilen skal først og fremmest tilgodese behovet for arealer til uorganiserede fritidsaktiviteter, gang- og cykelstier, naturstudier m.v. Fritidsaktiviteter skal placeres under hensyntagen til landskabet, idet det er afgørende at opretholde det åbne landskab mellem de tilstødende områder med bymæssig bebyggelse.

Kulturlandskabet og naturpræget skal fastholdes og styrkes gennem pleje og vedligeholdelse. Det varierede terræn med bakker og vandhuller skal bevares og udnyttes rekreativt. Vådområder, karakteristiske læhegn og plantager skal plejes og beskyttes af hensyn til plante- og dyrelivet.

Der er udarbejdet en sammenfattende landskabsplan for naturparkområdet ved Østerhøj samt plejeplaner for skovsøerne vest for Nysøvang og for Skovledmosen. Som led i naturgenopretningen er det hensigten, at der skal udarbejdes en samlet landskabsplan for området mellem Jonstrupvej og Skovvej. Flere delområder i kilen må påregnes omfattet af nye plejeplaner.

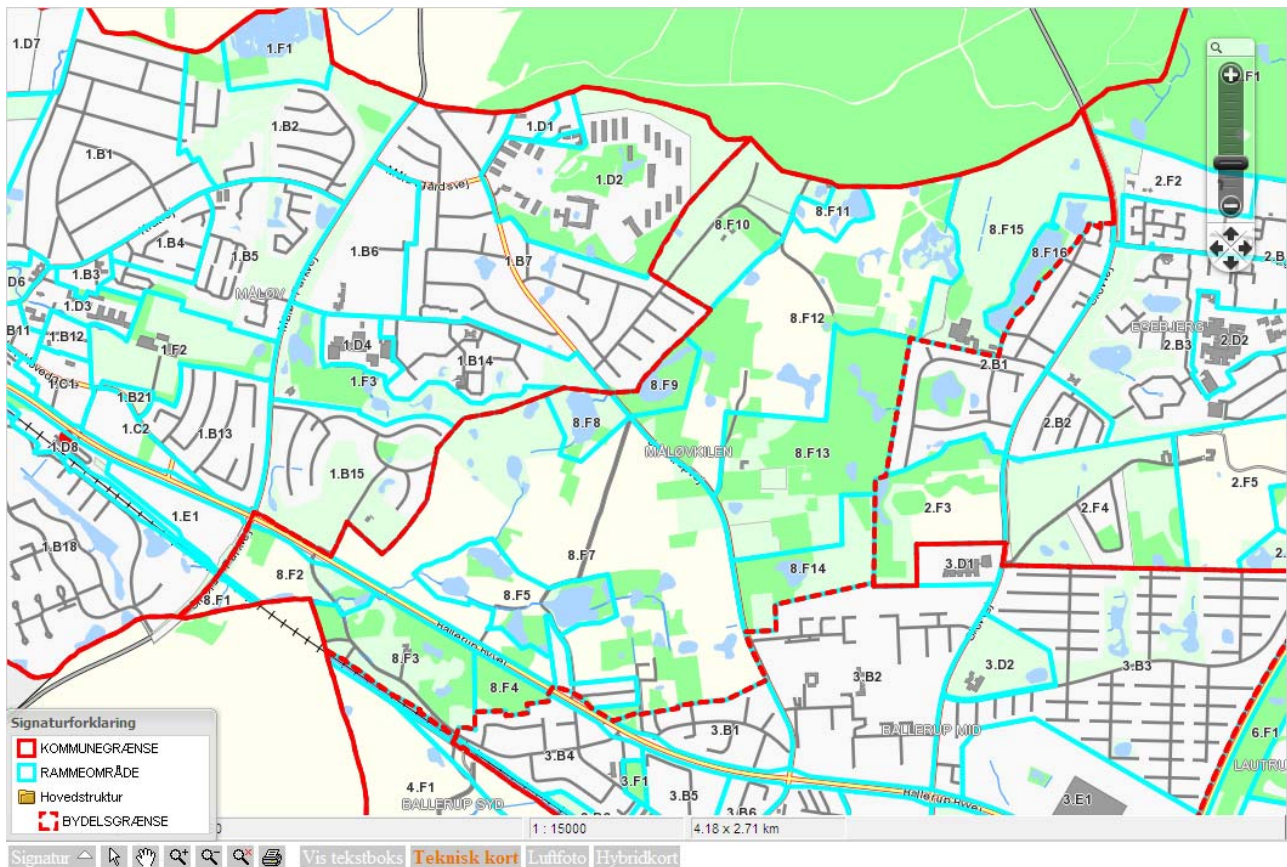
Tilgængeligheden til landskabsområderne sikres ved kommunale opkøb af arealer, ved etablering af naturstier samt ved driftsforskrifter, der sikrer offentlighedens adgang. Der er etableret naturstier fra Jonstrupvej til henholdsvis Kildesvinget, Brandmosevej og Lundegården samt mellem Fuglehavevej og Kildesvinget m.fl.

Rideskolen ved Kildesvinget er reguleret gennem lokalplanlægning. Et område ved Fuglehavevej og Jonstrupvang kan udnyttes til spejderaktiviteter, lejrplads m.v. Eksisterende lejrhytter kan opretholdes og eksisterende bygninger i området tages i anvendelse som overnatningshytter. Der etableres desuden en natur- og miljøbase i området.

Omkring Lindbjergvej og ved Stengården udlægges arealer til støtte for friluftslivet. Et areal ved Stengården benyttes til hundetræning.

Ved Jungtoften fastholdes et mindre område til sommerhusområde. Området må ikke anvendes til helårsbeboelse.

BYDEL 8 – MÅLØVKILEN



RAMMEBESTEMMELSER FOR FRITIDSOMRÅDER:

8.F.1. Landskabsområde syd for jernbanen.

Udover de generelle rammebestemmelser gælder for dette enkeltområde følgende rammebestemmelser:

1. Områdets anvendelse fastlægges til landskabsområde med dyrkningsinteresser. Området kan benyttes til fritidsaktiviteter, som ikke forudsætter bebyggelse eller anlæg, og som underordnes hensynet til dyrkningsinteresserne.
2. Der kan fastsættes bestemmelser om beskyttelse og pleje af de landskabelige værdier, herunder vådområder og beplantning, med henblik på at sikre et varieret landskabsbillede i Måløvkilen.

8.F.2. Landskabsområde mellem Ballerup Byvej og jernbanen.

Udover de generelle rammebestemmelser gælder for dette enkeltområde følgende rammebestemmelser:

1. Områdets anvendelse fastlægges til landskabsområde med dyrkningsinteresser. Området kan benyttes til fritidsaktiviteter og undervisningsformål som ikke forudsætter bebyggelse eller anlæg, og som underordnes dyrkningsinteresserne.

Der kan placeres tekniske anlæg: vandværk m.v.

2. Der kan fastsættes bestemmelse om opretholdelse af eksisterende, lovlig bebyggelse til bolig-, erhvervs-, undervisnings- og fritidsformål.
3. Der kan fastsættes bestemmelser om beskyttelse og pleje af de landskabelige værdier, herunder vådområder og beplantning, med henblik på at sikre et varieret landskabsbillede i Måløvkilen.

8.F.3. Landskabsområde ved Lindbjergvej.

Udover de generelle rammebestemmelser gælder for dette enkeltområde følgende rammebestemmelser:

1. Områdets anvendelse fastlægges til landskabsområde til støtte for friluftslivet. Området kan benyttes til fritidsaktiviteter og undervisningsformål som ikke forudsætter større anlæg. Dele af området kan benyttes til nyttehavedeformål. Der kan opføres enkelte, mindre bygninger, der er nødvendiggjort af områdets anvendelse til fritidsformål.
2. Der kan fastsættes bestemmelse om opretholdelse af eksisterende, lovlig bebyggelse til bolig-, erhvervs-, undervisnings- og fritidsformål.
3. Områdets disponering, herunder placering af bebyggelse og aktiviteter, skal ske på grundlag af en samlet plan, under hensyntagen til områdets beliggenhed i Måløvkilen.
4. Der kan fastsættes bestemmelser om beskyttelse og pleje af terræn, vådområder og beplantning med henblik på at bevare de landskabelige værdier, herunder at sikre et åbent kig gennem Måløvkilen fra Ballerup Byvej.
5. Området skal være tilgængeligt for offentligheden.

8.F.4. Landskabsområde nord for Solhøjvænget.

Udover de generelle rammebestemmelser gælder for dette enkeltområde følgende rammebestemmelser:

1. Områdets anvendelse fastlægges til landskabsområde med dyrkningsinteresser. Området kan benyttes til fritidsaktiviteter som ikke forudsætter bebyggelse eller anlæg, og som underordnes dyrkningsinteresserne.
2. Området kan anvendes til skovplantning som erstatning for fredskov eller tilsvarende plantninger f.eks. i område 8.F.3., der forudsættes udtyndet af hensyn til landskabsoplevelsen.
3. Området skal være tilgængeligt for offentligheden.

8.F.5. Vådområdet Brændemosen.

Udover de generelle rammebestemmelser gælder for dette enkeltområde følgende rammebestemmelser:

1. Områdets anvendelse fastlægges til landskabsområde med bevarings- og beskyttelsesinteresser.
Der kan ikke opføres ny bebyggelse i området. Anvendelse af området til fritids- og jordbrugsformål skal underordre sig bevarings- og beskyttelsesinteresserne.
2. Der kan fastsættes bestemmelser om opretholdelse af eksisterende, lovlig bebyggelse til bolig- og erhvervsformål.
3. Der skal fastsættes bestemmelser om områdets pleje, med henblik på at bevare de landskabelige værdier og beskytte plante- og dyrelivet.

8.F.6. Sommerhusområdet Jungtoften.

Udover de generelle rammebestemmelser gælder for dette enkeltområde følgende rammebestemmelser:

1. Områdets anvendelse fastlægges til fritidsformål: sommerhusområde.
Områdets ejendomme må ikke anvendes til helårsbeboelse.
2. Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 15.
Bebyggelse skal opføres som fritliggende sommerhuse i 1 etage.
3. Der kan fastsættes bestemmelser om bebyggelsens placering og udformning samt beplantning med henblik på at fastholde områdets karakter af sommerhusområde.

8.F.7. Landskabsområde mellem Ballerup Byvej og Jonstrupvej.

Udover de generelle rammebestemmelser gælder for dette enkeltområde følgende rammebestemmelser:

1. Områdets anvendelse fastlægges til landskabsområde med dyrkningsinteresser.
Området kan benyttes til fritidsaktiviteter, som ikke forudsætter bebyggelse eller anlæg, og som underordnes hensynet til dyrkningsinteresserne.
Der kan placeres tekniske anlæg: regnvandsbassin m.v.
2. Der kan fastsættes bestemmelser om opretholdelse af eksisterende, lovlig bebyggelse til bolig- og erhvervsformål.
3. Der kan fastsættes bestemmelser om beskyttelse og pleje af de landskabelige værdier, herunder vådområder og beplantning, med henblik på at sikre et varieret landskabsbillede i Måløvkilen.
4. Området skal være tilgængeligt for offentligheden.

8.F.8. Vådområde sydvest for Jonstrupvej.

Udover de generelle rammebestemmelser gælder for dette enkeltområde følgende rammebestemmelser:

1. Områdets anvendelse fastlægges til landskabsområde med bevarings- og beskyttelsesinteresser.
Der kan ikke opføres ny bebyggelse i området.
Anvendelse af området til fritidsformål skal underordne sig bevarings- og beskyttelsesinteresserne.
Der kan placeres tekniske anlæg: regnvandsbassin m.v.
2. Der skal fastsættes bestemmelser om områdets pleje med henblik på at bevare de landskabelige værdier og beskytte plante- og dyrelivet.

8.F.9. Vådområde ved Krogshøj.

Udover de generelle rammebestemmelser gælder for dette enkeltområde følgende rammebestemmelser:

1. Områdets anvendelse fastlægges til landskabsområde med bevarings- og beskyttelsesinteresser.
Der kan ikke opføres ny bebyggelse i området.
Anvendelse af området til fritidsformål skal underordne sig bevarings- og beskyttelsesinteresserne.
Der kan placeres tekniske anlæg: regnvandsbassin m.v.
2. Der skal fastsættes bestemmelser om områdets pleje, med henblik på at bevare de landskabelige værdier og beskytte plante- og dyrelivet.

8.F.10. Fritidsområde ved Fuglehavevej.

Udover de generelle rammebestemmelser gælder for dette enkeltområde følgende rammebestemmelser:

1. Områdets anvendelse fastlægges til fritidsformål.
Der kan opføres eller indrettes bebyggelse samt etableres anlæg til fritidsaktiviteter, herunder spejderhytter.
2. Der kan fastsættes bestemmelser om opretholdelse af eksisterende, lovlig bebyggelse til fritids- og boligformål.
Offentlige formål, herunder børneinstitution, kan etableres i eksisterende bebyggelse samt mindre tilbygninger hertil.
3. Bebyggelsesprocenten for området under eet må ikke overstige 10. Bebyggelse må kun opføres i 1 etage.
4. Områdets disponering, herunder placering og udformning af bebyggelse og anlæg, skal ske på grundlag af en samlet plan, under hensyntagen til områdets beliggenhed ved skoven.
5. Der kan fastsættes bestemmelser om beskyttelse og pleje af terræn og beplantning, med henblik på at bevare de landskabelige værdier.

8.F.11. Vådområde ved Hareskoven.

Udover de generelle rammebestemmelser gælder for dette enkeltområde følgende rammebestemmelser:

1. Områdets anvendelse fastlægges til landskabsområde med bevarings- og beskyttelsesinteresser.
Anvendelse af området til fritidsformål skal underordne sig bevarings- og beskyttelsesinteresserne.
Der kan ikke opføres ny bebyggelse i området.
2. Der skal fastsættes bestemmelser om områdets pleje, med henblik på at bevare de landskabelige værdier og beskytte plante- og dyrelivet.

8.F.12. Landskabsområde mellem Jonstrupvej og Hareskoven.

Udover de generelle rammebestemmelser gælder for dette enkeltområde følgende rammebestemmelser:

1. Områdets anvendelse fastlægges til landskabsområde med dyrkningsinteresser.
Området kan benyttes til fritidsaktiviteter som ikke forudsætter bebyggelse eller anlæg, og som underordnes dyrkningsinteresserne.
2. Der kan fastsættes bestemmelser om opretholdelse af eksisterende, lovlig bebyggelse til bolig- og erhvervsformål samt til institutioner og fritidsformål.
Der kan fastsættes bestemmelser om opretholdelse af eksisterende lovlig handel med planter og havebrugsvare. Bruttoetagearealet til salg af de pladskrævende varer må ikke overstige 2.000 m².
3. Der skal fastsættes bestemmelser om beskyttelse og pleje af de landskabelige værdier, herunder vådområder og beplantning, med henblik på at sikre et varieret landskabsbillede i Måløvkilen.
4. Området skal være tilgængeligt for offentligheden.

8.F.13. Fritidsområde mellem Stengården og Nysøvang.

Udover de generelle rammebestemmelser gælder for dette enkeltområde følgende rammebestemmelser:

1. Områdets anvendelse fastlægges til landskabsområde til støtte for friluftslivet.
Området kan benyttes til fritidsaktiviteter som ikke forudsætter større anlæg. Dele af området kan benyttes til nyttehaver.
Der kan opføres enkelte, mindre bygninger, der er nødvendiggjort af områdets anvendelse til fritidsformål.
2. Der kan fastsættes bestemmelser om opretholdelse af eksisterende, lovlig bebyggelse til bolig-, erhvervs-, institutions- og fritidsformål.

3. Områdets disponering, herunder placering af bebyggelse og aktiviteter samt parkering og afskærmende beplantning, skal ske på grundlag af en samlet plan under hensyntagen til områdets beliggenhed i Måløvkilen.
4. Der kan fastsættes bestemmelser om beskyttelse og pleje af terræn, vådområder og beplantning med henblik på at bevare de landskabelige værdier.
5. Området skal være tilgængeligt for offentligheden.

8.F.14. Landskabsområde nord for Lundegården.

Udover de generelle rammebestemmelser gælder for dette enkeltområde følgende rammebestemmelser:

1. Områdets anvendelse fastlægges til landskabsområde med dyrkningsinteresser. Området kan benyttes til fritidsaktiviteter, som ikke forudsætter bebyggelse eller anlæg, og som underordnes hensynet til dyrkningsinteresserne.
2. Der skal fastsættes bestemmelser om pleje af vådområde og beplantning med henblik på at bevare de landskabelige værdier.
3. Området skal være tilgængeligt for offentligheden.

8.F.15. Rideskole ved Kildesvinget.

Udover de generelle rammebestemmelser gælder for dette enkeltområde følgende rammebestemmelser:

1. Områdets anvendelse fastlægges til fritidsformål. Området kan benyttes til fritidsaktiviteter, herunder rideskole. Der kan opføres eller indrettes bebyggelse samt etableres anlæg, der er nødvendiggjort af områdets anvendelse til rideskole.
2. Der kan fastsættes bestemmelser om opretholdelse af eksisterende, lovlig bebyggelse til bolig- og erhvervsformål.
3. Bebyggelsesprocenten for området under eet må ikke overstige 10. Intet punkt af en bygnings ydervægge eller tag må gives en højde større end 10 m over det omgivende terræn.
4. Områdets disponering, herunder placering og udformning af bebyggelse og anlæg samt terrænregulering og beplantning, skal ske på grundlag af en samlet plan under hensyntagen til områdets beliggenhed ved skov og vådområder.
5. Der kan fastsættes bestemmelser om beskyttelse og pleje af terræn og beplantning med henblik på at bevare de landskabelige værdier.

8.F.16. Vådområdet Skovledmoserne.

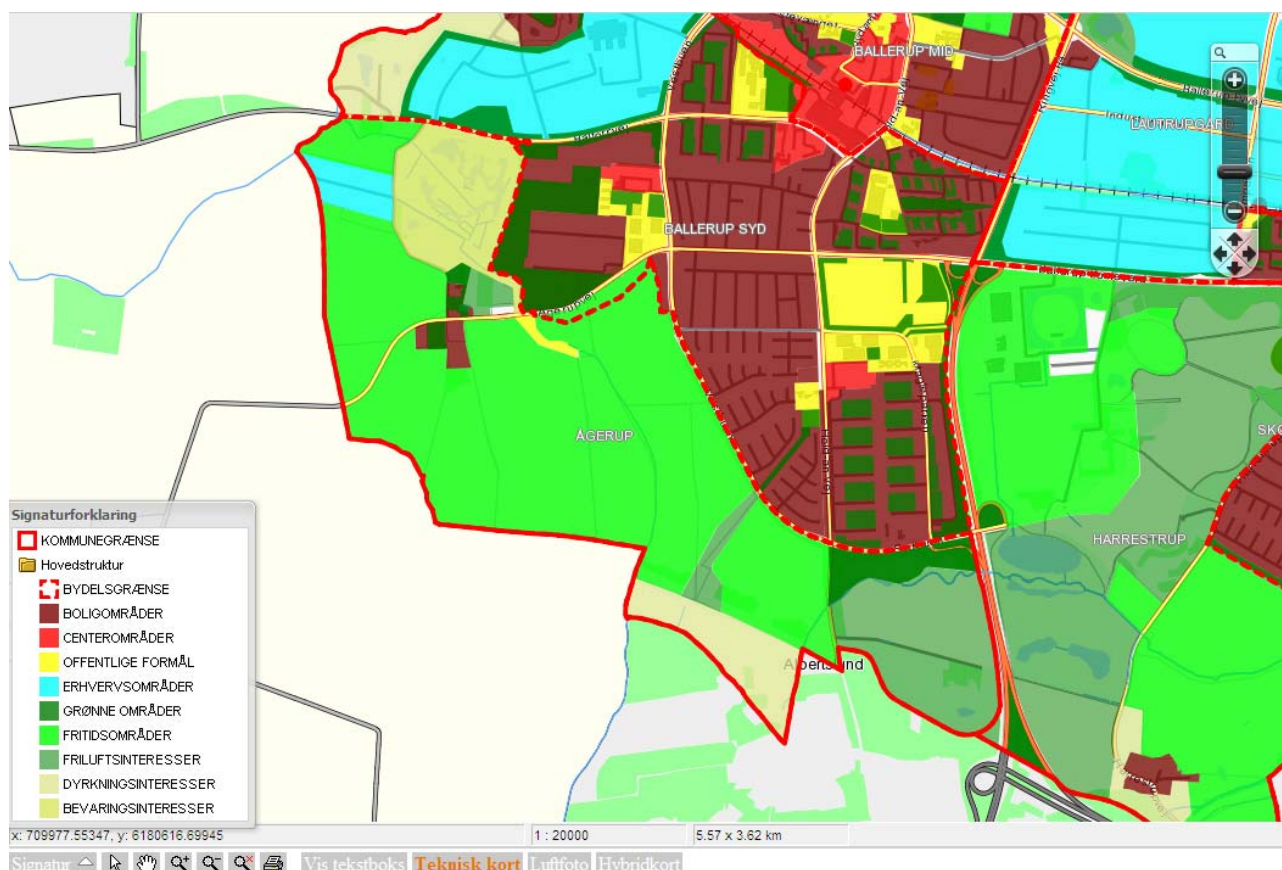
Udover de generelle rammebestemmelser gælder for dette enkeltområde følgende rammebestemmelser:

1. Områdets anvendelse fastlægges til landskabsområde med bevarings- og beskyttelsesinteresser.
Der kan ikke opføres ny bebyggelse i området.
Anvendelse af området til fritidsformål skal underordne sig bevarings- og beskyttelsesinteresserne.
Der kan placeres tekniske anlæg: regnvandsbassin m.v.
2. Der skal fastsættes bestemmelser om områdets pleje med henblik på at bevare de landskabelige værdier og beskytte plante- og dyrelivet.

BYDELSAFSNIT 9 – ÅGERUP

Ågerup er et fritidsområde, domineret af de store kolonihaveforeninger, der ligger i forlængelse af Harrestrup Ådalen. Bydelen omfatter ca. 325 ha og afgrænses af Baltorpvej, Grantoftebebyggelsen, Vestbuen, Sydbuen, Ring IV samt Albertslund og Egedal Kommuner.

Størstedelen af området har landzonestatus. Et byzoneareal mellem Sydbuen og Harrestrup Å, rummer Hedeparkens bydelspark. Erhvervsområdet omkring Yderholmen er ved en lokalplan overført til byzone. Ågerup landsby fastholdes i landzone.



BOLIGER

Ågerup landsby præges af en skønsom blanding af boliger, småerhverv og fritidsformål. De karakteristiske træk, herunder bebyggelser, vej- og stiføringer samt beplantning, skal bevares.

Landsbyen er bydelens eneste egentlige boligområde. Pr. 1. januar 2009 var der registreret 50 personer, der havde bopæl i bydelen. Eksisterende boliger kan opretholdes, men nye boliger kan kun opføres til erstatning for en eksisterende bolig. Dog kan der i særlige tilfælde i eksisterende bebyggelse eller i tilknytning hertil opføres mere end én bolig.

Øvrige eksisterende boliger i området, blandt andet langs Hold-an Vej, kan opretholdes eller anvendes til fritidsformål. Der er stort behov for boliger til hjemløse, og Råmosegård har været drøftet som en af placingsmulighederne.

ERHVERV OG HANDEL

Eksisterende erhverv i Ågerup landsby, fortrinsvis mindre håndværks- og lagervirksomheder vil kunne opretholdes, og tiloversblevne landbrugsbygninger kan anvendes til erhverv

institutioner eller tilsvarende offentlige formål, som ikke miljømæssigt eller trafikalt er til gene for omgivelserne. Ny bebyggelse til erhvervsformål kan derimod ikke opføres.

Erhvervsområdet ved Yderholmen er forbeholdt traditionelle erhvervsformål. Det er i øvrigt udpeget som et område, hvori der kan etableres forretninger, som handler med de grovere, pladskrævende varekategorier: grus-, sten- og betonvarer, tømmer og byggematerialer samt planter og havebrugsvarer.

TRAFIK

Baltorpsvej, Ågerupvej, Vestbuen, Sydbuen og Ring IV er udpeget som trafikveje.

Den besluttede forlængelse af Frederikssundmotorvejen fra Ring 4 mod vest vil gennemskære det statsejede areal mellem Harresturp Mose og haveforeningerne Hestholm og Brøngården, men vil i øvrigt ligge syd for kommunegrænsen.

Efter årelange miljøkonsekvensundersøgelser ligger plangrundlaget for den første strækning frem til "Tværvej" klar. Det fremgår heraf, at der vil blive etableret støjvolde, hvor det er nødvendigt af hensyn til kolonihaverne. Det er endnu ikke afklaret, hvornår vejen anlægges.

Lokalt vil der ikke blive nye tilslutninger til motorvejen, men Hold-an Vej er forudsat ført over vejen. I forbindelse med motorvejens anlæggelse vil Kommunalbestyrelsen arbejde for etablering af forbindelser, der kan indgå i det overordnede stinet. Dels en videreførelse af stien fra Pederstrup og Råmosen over motorvejen via Margretelund til Vestskoven. Dels en forlængelse af stien langs Harrestup Å fra Hold-an Vej langs motorvejens nordside til stien fra Ledøje via Måløv til Jonstrup Vang. De overordnede stiforbindelser suppleres med naturstier i fritidslandskabet.

Der etableres cykelforbindelser langs Vestbuen og Sydbuen med adgang til Ballerup Idrætsanlæg og det øvrige fritidslandskab. For at gøre områdets fritidsformål mere tilgængelige kan der ved Råmosen anlægges en enkelt udformet parkeringsplads.

GRØNNE OMRÅDER OG FRITID

Bydelen vil fortsat være præget af de mange, store kolonihaveforeninger, der omkranser boligkvartererne i det sydlige Ballerup.

Arealet ved Haraldsminde, mellem Storvej og kommunegrænsen, er tidligere lokalplanlagt til fritidsformål. Der er derved åbnet mulighed for opførelse af en højklasset campingplads med tilhørende campinghytter, autocamperpladser, vandrehjem, uden- og indendørs badeanlæg, butik og andre fællesfaciliteter m.m.

Da der gennem årene ikke har meldt sig interesserede investorer og operatører til et sådant anlæg ønsker Kommunalbestyrelsen at anvende området til andre friluftaktiviteter. Det er derfor tanken, at inddrage såvel dette areal som de nord for Storvej beliggende arealer op til Harrestrup Å i planlægningen for hele Harrestrup Ådal øst for Motorring IV.

Hensigten er at kunne udvikle et større fritids- og friluftslandskab, der blandt mange andre aktiviteter kan rumme en 18-hullers golfbane. Planlægningen og den konkrete udformning af fritidslandskabet skal baseres på en flersidig anvendelse, hvor almene friluftinteresser og natur-, miljø- og golfbaneinteresser tilgodeses og afvejes på en fornuftig, sikker og bæredygtig måde. Herved vil der for fremtiden være mulighed for mange flere fritidsaktiviteter, naturoplevelser, rekreative interesser og færdselsmuligheder i området.

Naturpræget i bydelen skal fastholdes og styrkes. Som led i naturplejen er en strækning af Harrestrup Å omlagt til et mere snoet forløb.

Den fredede Råmose, åerne samt læhegn og bevoksninger plejes og beskyttes af hensyn til plante- og dyrelivet, og det eksisterende terræn skal bevares. Der er, i forbindelse med fredningsrevisionen, udarbejdet en ny plejeplan for Råmosen.

De beskyttede gravhøje indgår i koloni- og nyttehaveområdernes grønne fællesarealer. Ved Lemminghøj er opsat informationstavle om højens historie.

Syd for kolonihaveforeningen Brøndgården er reserveret areal til forlængelse af Frederikssundmotorvejen. Indtil vejen anlægges kan arealet anvendes til jord- og skovbrug. De dele, der ikke direkte berøres af vejanlægget, vil kunne tilplantes, og det sydlige område kan derved indgå som del af Vestskoven. Hele arealet er pålagt fredskovspligt.

De eksisterende kolonihaveområder opretholdes, og der udlægges ikke nye arealer til dette formål. Flere grønne forbindelser fra byen og ud i det åbne land stopper ved kolonihaverne. Haverne er placeret i det åbne land, men er mange steder "groet til" og har lukket sig om sig selv. Kolonihaverne opfattes ikke længere som en del af de rekreative områder med adgang for offentligheden. Der skal derfor i samarbejde med kolonihavebestyrelserne åbnes op i haveområderne for at sikre offentlig adgang og skabe bedre integration med den omkringliggende natur.

Så grundvand og vandløb ikke forurenes, vil Ballerup kommune arbejde for, at kolonihaverne er kloakerede ved udgangen af 2015.

Kolonihaverne skal kloakeres i en rækkefølge så de frivillige initiativer fremmes først. Endvidere prioriteres de kolonihaver som ligger i kildepladszoner og i øvrigt påvirker følsomme områder.

Ballerup Kommune vil i øvrigt arbejde for, at der i forbindelse med kloakeringen, etableres individuelle fordelingsmålere for at nedbringe vandforbruget i kolonihaverne.

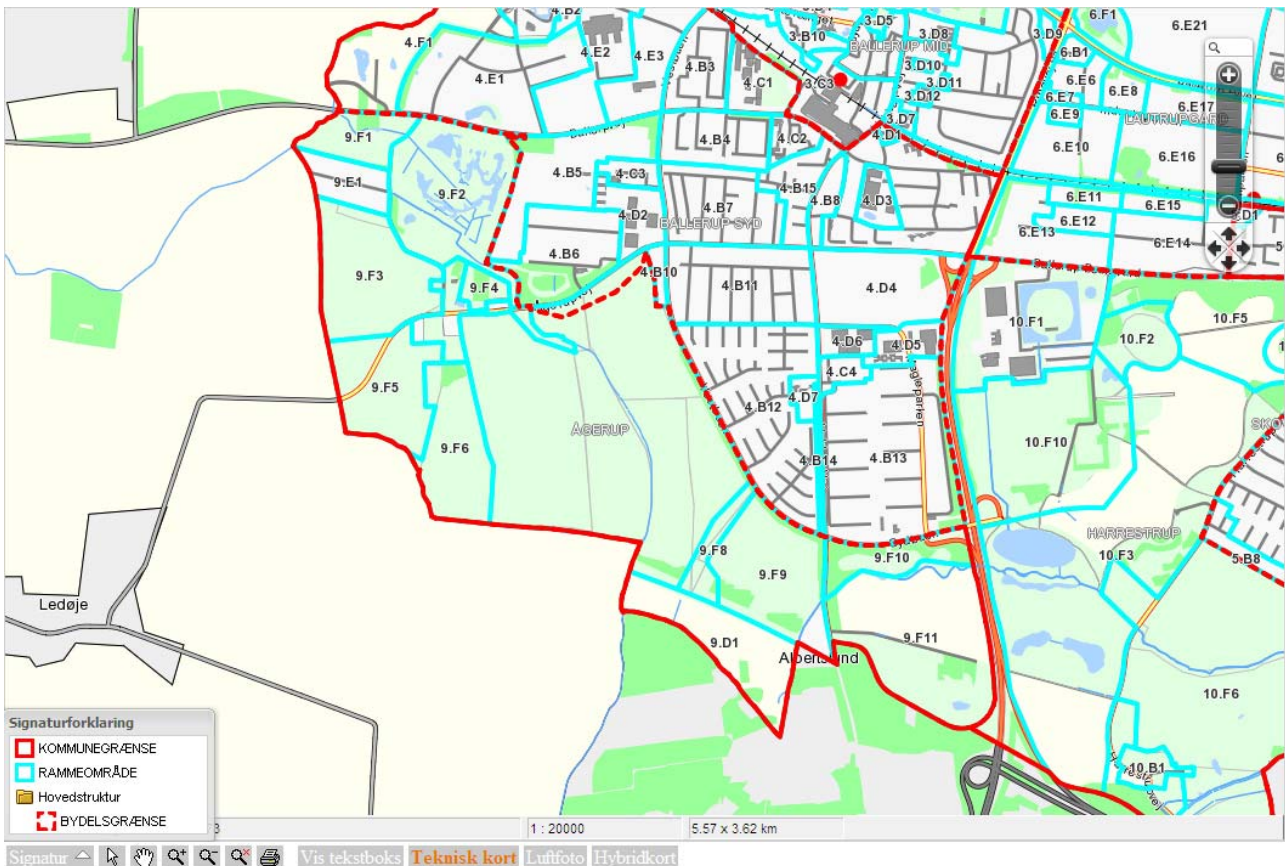
Ballerup Kommune vil i samarbejde med Kolonihaveforbundet og kolonihaveforeningernes bestyrelser håndhæve forbuddet mod helårsbeboelse i kolonihaverne.

Kloakeringen og øvrige tiltag skal det ske på en måde, så det sociale sigte med haverne bevares.

Der gives ikke tilladelse til nye boliger eller etablering af erhverv udover landbrug og gartneri. Ved Råmosen findes et stort antal nyttehavenlodder med mulighed for opsætning af småhytter.

Syd for boligbebyggelsen Hedeparken anvendes et areal ved Sydbuen til lokalt parkområde med forskellige fritidsaktiviteter.

BYDEL 9 – ÅGERUP



RAMMEBESTEMMELSER FOR BOLIGOMRÅDET:

9.B.1. Ågerup landsby.

Udover de generelle rammebestemmelser gælder for dette enkeltområde følgende rammebestemmelser:

1. Området fastholdes i landzone, og landsbyens særlige karakter bevares.
2. Områdets anvendelse fastlægges til boligformål.
Der kan opføres eller indrettes bebyggelse til offentlige formål, herunder undervisnings-, institutions-, kultur- og fritidsaktiviteter, der kan indpasses i området uden at være i strid med ønskerne om at bevare områdets særlige landsbykarakter.
Der kan udlægges areal til offentligt friareal og parkering.
Der kan placeres tekniske anlæg: vandforsyningsanlæg m.v.
3. Der kan i forbindelse med eksisterende bebyggelse tillades erhverv, som kan indpasses i området uden at være til gene for omgivelserne.
4. Bebyggelsesprocenten for området under eet må ikke overstige 20. Bebyggelse kan opføres i 1 - 1 ½ etage.
5. Eksisterende bebyggelse kan anvendes til boligformål. Der kan ikke opføres nye boliger i området, med mindre dette sker som erstatning for en eksisterende bolig.

6. Der skal fastsættes bestemmelser om bebyggelsens placering og udformning samt indretning og beplantning af opholds- og trafikarealer, herunder terrænforhold og belysning, med henblik på at bevare landsbyens særlige karakter.

RAMMEBESTEMMELSER FOR OMRÅDET TIL OFFENTLIGE FORMÅL:

9.D.1. Transportkorridor syd for haveforeningen Brøndgården.

Udover de generelle rammebestemmelser gælder for dette enkeltområde følgende rammebestemmelser:

1. Områdets anvendelse fastlægges til offentlige formål: transportkorridor.
Der kan placeres regionale trafik- og forsyningsanlæg.
Området kan midlertidigt benyttes som landskabsområde med dyrkningsinteresser. På sigt vil det, som del af Vestskoven og under hensyntagen til områdets infrastrukturanlæg, kunne anvendes til støtte for friluftslivet.
Der kan ikke opføres ny bebyggelse, med mindre denne er nødvendiggjort af områdets anvendelse til forsyningsanlæg, jordbrugs- og fritidsformål.

RAMMEBESTEMMELSER FOR ERHVERVSOMRÅDET:

9.E.1. Erhvervsområdet Yderholmen.

Udover de generelle rammebestemmelser gælder for dette enkeltområde følgende rammebestemmelser:

1. Områdets anvendelse fastlægges til erhvervsformål: mellemstor fremstillingsvirksomhed m.v.
Der kan opføres eller indrettes bebyggelse til virksomheder i kategorierne: håndværk, bygge- og anlæg, transport og oplag samt engroshandel.
I tilknytning til de pågældende virksomheder kan der endvidere opføres eller indrettes bebyggelse til administration, handels- og servicevirksomhed, der kan indpasses uden at området ændrer karakter.
Der kan udlægges areal til fælles friareal.
2. Der kan fastsættes bestemmelser om opførelse eller indretning af bebyggelse til forretninger, der handler med følgende pladskrævende varer: grus, sten- og betonvarer tømmer, byggematerialer, samt planter, havebrugsvarer, i området eller dele heraf. Den maximale bruttoetageareal for sådanne forretninger er fastsat til 5.000 m², dog kun 2.000 m² for den del af et byggeområde, der rummer varekategorier, som ikke er særligt pladskrævende.
Der kan desuden fastsættes bestemmelser om opretholdelse af eksisterende lovlig anvendelse til andre former for større udvalgsvarerhandel.
3. Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 35.
4. Der skal fastsættes bestemmelser om bebyggelsens placering og udformning, ubebyggede arealers udnyttelse samt beplantning og afskærmning under hensyntagen til områdets beliggenhed ved Råmosen.

RAMMEBESTEMMELSER FOR FRITIDSOMRÅDER:

9.F.1. Fritidsområde mellem Yderholmen og Baltorpsvej.

Udover de generelle rammebestemmelser gælder for dette enkeltområde følgende rammebestemmelser:

1. Områdets anvendelse fastlægges til fritidsformål.
Området kan benyttes til fritidsaktiviteter, herunder nyttehaver, som ikke er at betragte som varige.
Der kan opføres mindre bygninger, der er nødvendiggjort af områdets anvendelse til fritidsformål.
2. Der skal fastsættes bestemmelser om omfang, placering og udformning af bebyggelse på den del af området som udlægges til nyttehaver.
3. Områdets disponering, herunder placering af bebyggelse og aktiviteter samt afskærmende beplantning og parkering, skal ske på grundlag af en samlet plan, under hensyntagen til områdets beliggenhed ved Råmosen.

9.F.2. Fredet område omkring Råmosen.

Udover de generelle rammebestemmelser gælder for dette enkeltområde følgende rammebestemmelser:

1. Områdets anvendelse fastlægges til landskabsområde med bevarings- og beskyttelsesinteresser.
Råmosens beskyttelse og pleje sker i henhold til fredningskendelse af 21. oktober 2005 og efter en plejeplan, udarbejdet af Ballerup Kommunen som plejemyndighed.
Markarealerne omkring mosen kan fortsat anvendes til landbrugsformål og offentligt parkareal.
Der kan placeres tekniske anlæg: regnvandsbassin m.v.
Der kan udlægges areal til naturstier.
2. Der skal fastsættes bestemmelser om områdets pleje med henblik på at bevare de landskabelige værdier og beskytte plante- og dyrelivet.
3. Områdets tilgængelighed skal sikres gennem tilslutning til det lokale stinet.

9.F.3. Fritidsområde ved Råmosegård.

Udover de generelle rammebestemmelser gælder for dette enkeltområde følgende rammebestemmelser:

1. Områdets anvendelse fastlægges til fritidsformål.
Området kan benyttes til fritidsaktiviteter, herunder varige nyttehaver og skydebane.
Der kan opføres mindre bygninger, der er nødvendiggjort af områdets anvendelse til fritidsformål.
2. Der skal fastlægges bestemmelser om omfang, placering og udformning af bebyggelse på den del af området som udlægges til nyttehaver.

3. Områdets disponering, herunder placering af bebyggelse og aktiviteter samt afskærmende beplantning og parkering, skal ske på grundlag af en samlet plan under hensyntagen til fortidsmindet Lemminghøj og områdets beliggenhed ved Råmosen.
4. Der skal fastsættes bestemmelser om placering og udformning af støjafskærmning omkring skydebaneanlægget.

9.F.4. Landskabsområde ved Ågerup.

Udover de generelle rammebestemmelser gælder for dette enkeltområde følgende rammebestemmelser:

1. Områdets anvendelse fastlægges til landskabsområde til støtte for friluftslivet. Området kan benyttes til fritidsaktiviteter, som ikke forudsætter større anlæg. Området kan endvidere anvendes til jordbrugsformål. Der kan opføres enkelte, mindre bygninger der er nødvendiggjort af områdets anvendelse til fritidsformål.
2. Områdets disponering, herunder beplantning og placering af aktiviteter m.v., skal ske på grundlag af en samlet plan, under hensyntagen til områdets beliggenhed ved Råmosen og Ågerup landsby.

9.F.5. Haveforeningen Stuehøjgård.

Udover de generelle rammebestemmelser gælder for dette enkeltområde følgende rammebestemmelser:

1. Områdets anvendelse fastlægges til fritidsformål: Varige kolonihaver. Der kan opføres eller indrettes bebyggelse til kolonihaveformål, herunder fælleshus, butik m.v. Der skal udlægges areal til fælles friareal og parkering. Der kan udlægges areal til offentligt friareal.
2. Bebyggelsesprocenten for området under eet må ikke overstige 10. Bebyggelse skal opføres i 1 etage.
3. Der skal fastsættes bestemmelser om bebyggelsens placering og udformning.
4. Ændring af områdets disponering, herunder forøgelse af antallet af haver, skal ske på grundlag af en samlet plan med henblik på tilpasning til de eksisterende haver. Bruttogrundarealet pr. have skal være mindst 600 kvm.

9.F.6. Omegnens Fritidshaver ved Stuehøj.

Udover de generelle rammebestemmelser gælder for dette enkeltområde følgende rammebestemmelser:

1. Områdets anvendelse fastlægges til fritidsformål: Varige kolonihaver. Der kan opføres eller indrettes bebyggelse til kolonihaveformål, herunder fælleshus, butik m.v.

Der skal udlægges areal til fælles friareal og parkering.
Der kan udlægges areal til offentligt friareal.

2. Bebyggelsesprocenten for området under eet må ikke overstige 10. Bebyggelse skal opføres i 1 etage.
3. Der skal fastsættes bestemmelser om bebyggelsens placering og udformning.
4. Områdets disponering, herunder opdeling i haver, skal ske på grundlag af en samlet plan under hensyntagen til fortidsmindet Stuvehøj og de omkringliggende haveforeninger. Bruttogrundarealet pr. have skal være mindst 600 kvm.

9.F.7. Haveforeningerne Rønhøjgård, Tjørnebjerg, Højvænge og Hestholm.

Udover de generelle rammebestemmelser gælder for dette enkeltområde følgende rammebestemmelser:

1. Områdets anvendelse fastlægges til fritidsformål: Varige kolonihaver.
Der kan opføres eller indrettes bebyggelse til kolonihaveformål, herunder fælleshus, butik m.v.
Der skal indenfor de enkelte kolonihaveområder udlægges areal til fælles friareal og parkering.
Der kan udlægges areal til offentligt friareal.
Der kan placeres tekniske anlæg: vand-forsyningsanlæg m.v.
2. Bebyggelsesprocenten for området under eet må ikke overstige 10. Bebyggelse skal opføres i 1 etage.
3. Der skal fastsættes bestemmelser om bebyggelsens placering og udformning.
4. Ændring af områdets disponering, herunder forøgelse af antallet af haver, skal ske på grundlag af en samlet plan for det enkelte område med henblik på tilpasning til de eksisterende haver.
Bruttogrundarealet pr. have skal være mindst 600 kvm.
5. Der kan fastsættes bestemmelser om beskyttelse og pleje af åløb og beplantning med henblik på at bevare de landskabelige værdier.

9.F.8. Landskabsområde mellem haveforeningerne Hestholm og Brøndgården.

Udover de generelle rammebestemmelser gælder for dette enkeltområde følgende rammebestemmelser:

1. Områdets anvendelse fastlægges til landskabsområde til støtte for friluftslivet.
Området kan benyttes til fritidsaktiviteter, som ikke forudsætter bebyggelse eller anlæg.
Området kan endvidere anvendes til jordbrugsformål.
2. Området skal være tilgængeligt for offentligheden.

9.F.9. Haveforeningen Brøndgården.

Udover de generelle rammebestemmelser gælder for dette enkeltområde følgende rammebestemmelser:

1. Områdets anvendelse fastlægges til fritidsformål: Varige kolonihaver.
Der kan opføres eller indrettes bebyggelse til kolonihaveformål, herunder fælleshus, butik m.v.
Der skal udlægges areal til fælles friareal og parkering.
Der kan udlægges areal til offentligt friareal.
2. Der kan fastsættes bestemmelser om opretholdelse af eksisterende lovlig bebyggelse til bolig-, institutions- og erhvervsformål.
3. Bebyggelsesprocenten for området under eet må ikke overstige 10. Bebyggelse skal opføres i 1 etage.
4. Der skal fastsættes bestemmelser om bebyggelsens placering og udformning.
5. Ændring af områdets disponering, herunder forøgelse af antallet af haver, skal ske på grundlag af en samlet plan med henblik på tilpasning til de eksisterende haver.
Bruttogrundarealet pr. have skal være mindst 600 kvm.
6. Der kan fastsættes bestemmelser om beskyttelse og pleje af åløb og beplantning med henblik på at bevare de landskabelige værdier.

9.F.10. Hedeparkens bypark.

Udover de generelle rammebestemmelser gælder for dette enkeltområde følgende rammebestemmelser:

1. Områdets anvendelse fastlægges til fritidsformål: grønt område.
Der kan opføres eller indrettes bebyggelse samt etableres mindre anlæg til fritidsaktiviteter, herunder spejderhytter m.v.
Der kan udlægges areal til overordnet vejanlæg.
2. Bebyggelsesprocenten for området under eet må ikke overstige 10. Bebyggelse skal opføres i 1 etage.
3. Områdets disponering, herunder placering af bebyggelse og aktiviteter samt beplantning, skal ske på grundlag af en samlet plan under hensyntagen til beliggenheden i Harrestrup Ådalen.

9.F.11. Landskabsområde mellem Harrestrup Å og støjvolden nord for Frederikssundmotorvejens forlængelse.

Udover de generelle rammebestemmelser gælder for dette enkeltområde følgende rammebestemmelser:

1. Området indgår som den vestlige del af et integreret, flersidigt fritids- og friluftslandskab i Harrestrup Ådal, der omfatter enkeltområderne 9.F.11 og 10.F.3.
2. Området skal forblive i landzone, og kan midlertidigt anvendes til jordbrugsformål.

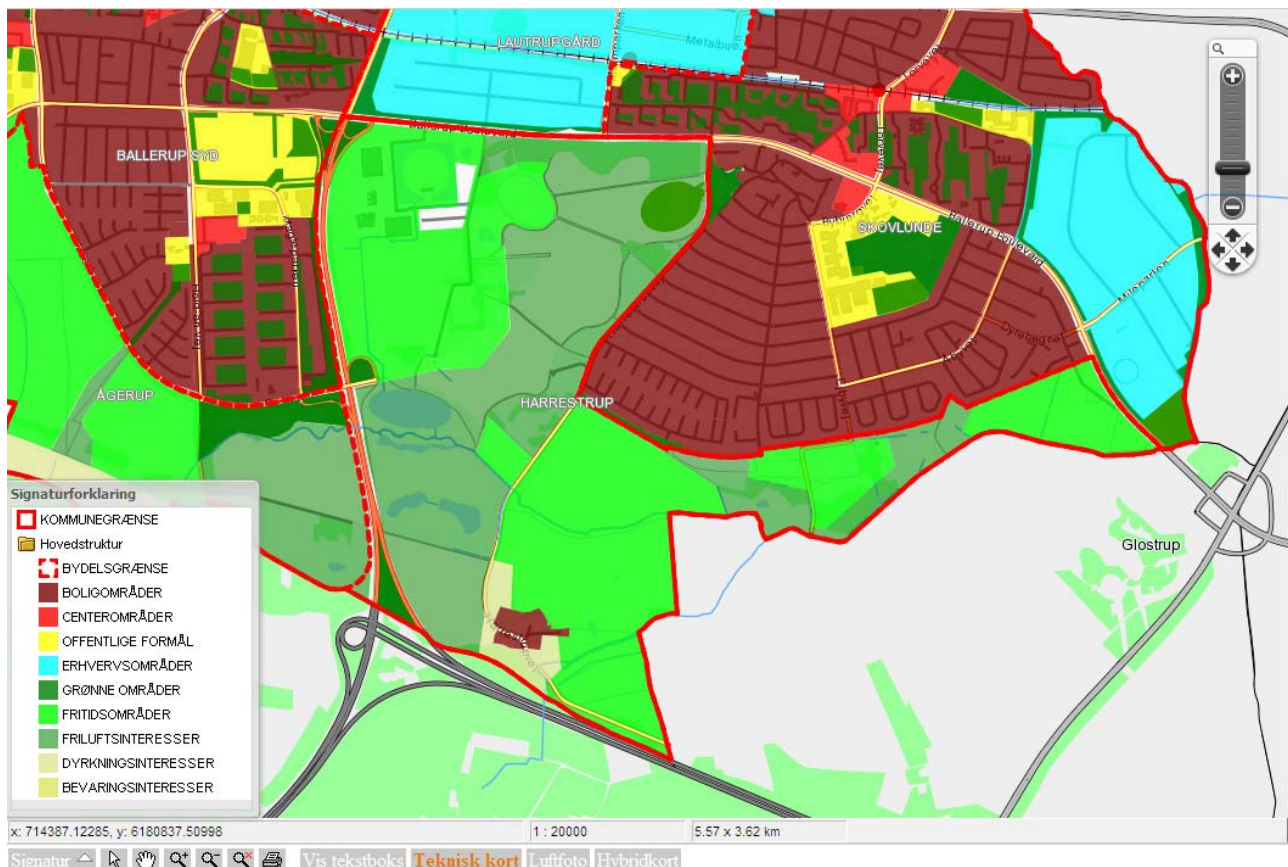
3. Områdets anvendelse fastlægges til landskabsområde til støtte for friluftslivet. Der kan indpasses almene frilftsaktiviteter og fritidsaktiviteter, herunder dele af en 18-hullers golfbane.
Planlægningen og indpasningen af frilfts- og fritidsaktiviteter skal ske på baggrund af de rekreative, landskabelige, kulturhistoriske, naturmæssige, miljømæssige og planlægningsmæssige interesser, forudsætninger og bindinger i og omkring området. Områdets disponering, herunder placering af bebyggelse, frilftsaktiviteter, golfbane, stier, beplantning og ny natur, skal ske på grundlag af en samlet plan med henblik på at sikre landskabelig, naturmæssig og funktionel sammenhæng indenfor fritids- og frilftslandskabet.
Der kan herudover kun opføres mindre bygninger, der er nødvendiggjort af områdets anvendelse til fritids- og frilftsformål.
4. Der kan placeres tekniske anlæg såsom regnvandsbassiner med henblik på tilbageholdelse og rensning af fremtidige større regnvandsmængder.
5. Området skal være tilgængeligt for offentligheden.

BYDELSAFSNIT 10 – HARRESTRUP

Bydelen udgør den østlige del af Harrestrup Ådal og er især præget af den store, åbne slette mellem Ballerup Boulevard og Frederikssundmotorvejen. Ligesom Ågerup rummer denne bydel en del kolonihaveforeninger, der sammen med tilsvarende haveforeninger ved Ejby syd for kommunegrænsen danner et af regionens store kolonihaveområder.

Bydelen omfatter ca. 375 ha og afgrænses af Motorring IV, Ballerup Boulevard, boligområderne i Skovlunde Syd samt Glostrup og Albertslund Kommuner.

Med undtagelse af Ballerup Idrætsanlæg har området landzonestatus. Harrestrup landsby fastholdes i landzone.



BOLIGER, ERHVERV OG HANDEL

Som led i udviklingen af Ballerup Idrætsby er der foruden Super Arenaen og de andre fritidsformål opført boliger, kollegium og hotel. Boligbebyggelsen omfatter 48 rækkehuse samt 80 etageboliger fordelt på fem punkthuse. Lokalplanlægningen åbner desuden mulighed for indpasning af detailhandel, institutioner og erhverv med tilknytning til fritidslivet.

Det samlede bruttoetageareal til detailhandel må ikke overstige 2.500 m². Der vil kunne tillades én udvalgswarebutik på op til 800 m². Alle øvrige butiksenheder til handel med dagligvarer eller udvalgsvarer må hver især ikke være større end 300 m².

Harrestrup landsby præges af de gamle gårde og den karakteristiske blanding af boliger og småerhverv. De karakteristiske træk i landsbyen, herunder bebyggelser, vej- og stiføringer samt beplantning, skal bevares.

De eksisterende boliger i landsbyen kan opretholdes eller anvendes til fritidsformål.

Tiloversblevne landbrugsbygninger m.v. vil kunne anvendes til bolig- eller fritidsformål eller til erhverv, institutioner eller tilsvarende offentlige formål, der hverken miljømæssigt eller trafikalt er til gene for omgivelserne.

Herudover må der ikke opføres ny bebyggelse til bolig- eller erhvervsformål i bydelen.

TRAFIK

Som led udbygningen af fritids- og friluftslandskabet i Harrestrup Ådal vil der, som afskærmning langs de omkransende, overordnede trafikveje: Frederikssundmotorvejen, Motorring IV og Ballerup Boulevard, kunne etableres beplantede bælder og støjvolde.

Harrestrupvej er udpeget som sekundær trafikvej på grund af landsbyen og de mange stikrydsninger mellem Skovlundes villakvarter og fritidslandskabet. I forbindelse med en detaljeret planlægning af landsbyen og dens omgivelser kan der findes løsningsforslag til hastighedsdæmpning af trafikken.

Ved en begrænset forlængelse af Sydbuen vil der fra syd kunne etableres vej- og stiadgang dels til fritidslandskabet dels til idrætsanlæggene i Ballerup Idrætsby.

I de seneste år er der anlagt en del stier gennem fritidslandskabet. Principielt bør disse strækninger være naturstier med grusbelægning og uden det store udstyr, men enkelte kan udføres i asfalt og med belysning.

Den regionale stiforbindelse langs Harrestrup Å kan føres under Motorring IV, og forlænges langs nordsiden af den kommende Frederikssundmotorvej.

I forbindelse med etableringen af fritids- og friluftslandskabet i Harrestrup Ådal kan det overordnede stinet udbygges og forbedres med nye, mere direkte forbindelser fra Idrætsbyen til Harrestup landsby.

For at forbedre tilgængeligheden til området fritidsformål kan der bl.a. langs Harrestrupvej, ved Ejbyvej og ved tunnelen under Frederikssundmotorvejen anlægges parkeringsarealer med informationstavler tæt på stisystemet.

GRØNNE OMRÅDER OG FRITID

Sammen med de store koloni- og nyttehaverområder præger åbne, dyrkede eller naturprægede friarealer i dag bydelen.

Den nordlige del af Harrestrup Ådal er udnyttet i overensstemmelse med den lokalplan, der er udarbejdet som opfølgning på en forudgående landskabsarkitektkonkurrence. I det sletteagtige landskab omkring den tidligere flyveplads er der på Skovlunde-siden anlagt en kirkegård og på idrætsby-siden en udstykning med nyttehaver. Midt på sletten er der reserveret areal til kommunens cirkus- og festivalplads.

Randbeplantningen langs Ballerup Boulevard er omfattet af fredskovsbestemmelser. Ved arealet ud for Malmparken er der fortsat mulighed for opførelse af en bebyggelse til kultur- og fritidsformål.

I den resterende del af Harrestrup Ådal kan der planlægges for udvikling af et større fritids- og friluftslandskab, herunder også en 18-hullers golfbane. Planlægningen og den konkrete udformning af fritidslandskabet skal baseres på flersidig anvendelse, hvor såvel almene friluftsanser som natur-, miljø- og golfbaneinteresser tilgodeses og afvejes på en fornuftig, sikker og bæredygtig måde. Herved vil der for fremtiden være mulighed for mange flere fritidsaktiviteter, naturoplevelser og rekreativ benyttelse og for bedre færdselsmuligheder i området.

Fritidslandskabet vil også inkludere arealer på den vestlige side af Motorring IV.

Indtil realiseringen af fritidslandskabet påbegyndes, kan dele af arealerne fortsat anvendes til jordbrugsformål.

I forbindelse med planlægningen af et nyt fritidslandskab i Harrestrup Ådal skal der udpeges arealer til tilbageholdelse af de i fremtiden forventede større regnvandsmængder.

Den fortsatte udvikling af Ballerup Idrætsby er reguleret af den for området gældende lokalplan og i overensstemmelse med borger- og brugerinteresser.

Ballerup Idrætspark skal suppleres med forskellige former for slidstærke parkfaciliteter, f.eks. borde og bænke eller rumdannende beplantninger. Beplantningsstrukturen som afgrænser idrætsarealerne mod det øvrige fritidslandskab skal styrkes. Udgangspunktet skal være, at den eksisterende banekapacitet ikke reduceres eller forringes samt at den "bløde trafik" ikke forgår over de egentlige baneanlæg.

Sammen med virksomheder og boligselskaber skal der arbejdes på at etablere en mere synlig grøn forbindelse mellem det centrale Ballerup og Harrestrup Ådal.

Og til gavn især for borgerne i Skovlunde skal der udvikles sammenhængende grønne byrum, der også her er tænkt forsynet med aktivitetsfremmende redskaber og udemiljøer for brugere i alle aldersklasser.

Det naturprægede område i den østlige del af naturparken vil efterhånden få skovkarakter og mod vest blive mere åbent. Herudover vil naturparken give plads til forskellige fritidsaktiviteter, herunder opretholdelse af nyttehaver og den hidtidige fjerkræavl. Der er udarbejdet en lokalplan og plejeplan for naturparken. Der etableres natur- og miljøbaser i både Skovlunde Naturpark og Harrestrup Ådal.

Der skal desuden arbejdes for at forbedre adgangen til Vestskoven via den regionale stis underføring i tunnelen under Frederikssundmotorvejen øst for Harrestrup.

Der skal arbejdes på en synliggørelse af landsbymiljøet i Harrestrup, bl.a ved at friholde landsbyens umiddelbare omgivelser for bebyggelse.

De eksisterende kolonihaveområder opretholdes. Der er plads til mindre udvidelser, men der udlægges ikke nye arealer til kolonihaver.

For at bevare det grønne islæt i Vestskovkilen, som bydelen indgår i, er det vigtigt at kolonihaveområderne fastholdes til fritidsformål, men også at de bevarer et åbent og grønt præg. Flere af de grønne forbindelser fra byområderne ud i det åbne land stopper ved kolonihaverne.

Haverne er oprindeligt placeret i det åbne land, men er mange steder "groet til", og har lukket sig om sig selv. Kolonihaverne opfattes derfor ikke længere som en del af de borgernes rekreative områder. I samarbejde med kolonihaveforeningernes bestyrelser skal Kommunen søge at åbne haveområderne dels for at gøre dem mere tilgængelige for offentligheden dels for at skabe bedre integration med den omkringliggende natur.

Så grundvand og vandløb ikke forurenes, vil Ballerup kommune arbejde for, at kolonihaverne er kloakerede ved udgangen af 2015.

Kolonihaverne skal kloakeres i en rækkefølge så de frivillige initiativer fremmes først. Endvidere prioriteres de kolonihaver som ligger i kildepladszoner og i øvrigt påvirker følsomme områder.

Ballerup Kommune vil i øvrigt arbejde for, at der i forbindelse med kloakeringen, etableres individuelle fordelingsmålere for at nedbringe vandforbruget i kolonihaverne.

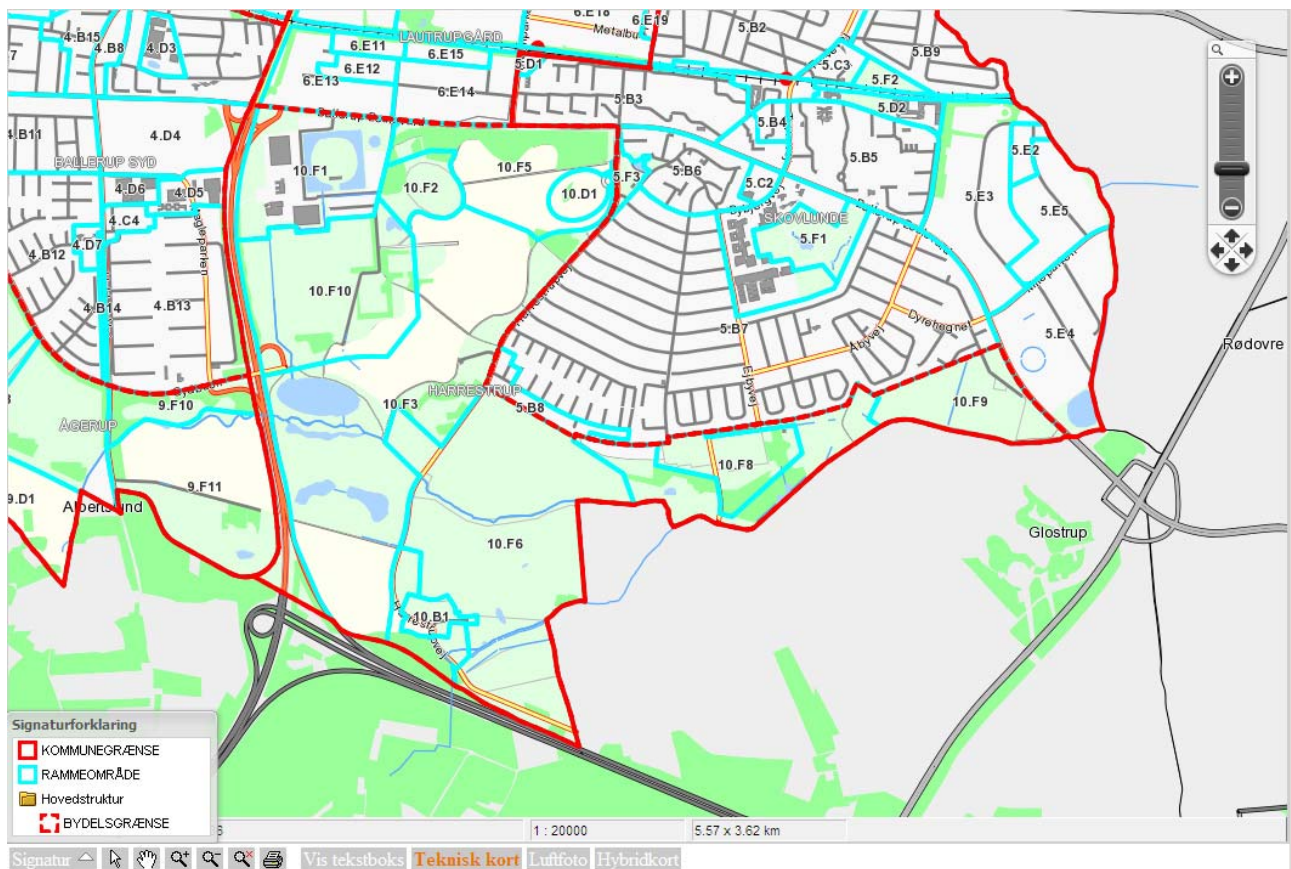
Ballerup Kommune vil i samarbejde med Kolonihaveforbundet og kolonihaveforeningernes bestyrelser håndhæve forbuddet mod helårsbeboelse i kolonihaverne.

Kloakeringen og øvrige tiltag skal det ske på en måde, så det sociale sigte med haverne bevares.

Udover kolonihaveområderne rummer bydelen flere nyttehaver, hvoraf der på nogle er mulighed for opsætning af småbygninger til ophold og redskaber. Gennem lokalplanlægning er der fastlagt bestemmelser for omfang, placering og udformning af bebyggelse og for de til haverne nødvendige faciliteter, herunder parkering, toiletforhold, vandforsyning m.v.

Kommunalt ejede bygninger anvendes fortrinsvis af foreninger. Der kan på udvalgte steder etableres ny bebyggelse, som er nødvendig for områdets anvendelse til fritidsformål.

BYDEL 10 – HARRESTRUP



RAMMEBESTEMMELSER FOR BOLIGOMRÅDET:

10.B.1. Harrestrup landsby.

Udover de generelle rammebestemmelser gælder for dette enkeltområde følgende rammebestemmelser:

1. Området fastholdes i landzone, og landsbyens særlige karakter bevares.
2. Områdets anvendelse fastlægges til boligformål.
Der kan opføres eller indrettes bebyggelse til offentlige formål, herunder undervisnings-, institutions-, kultur- og fritidsaktiviteter, der kan indpasses i området uden at være i strid med ønskerne om at bevare områdets særlige landsbykarakter.
Der kan udlægges areal til fælles friareal.
3. Der kan i forbindelse med eksisterende bebyggelse tillades erhverv, som kan indpasses i området uden at være til gene for omgivelserne eller i konflikt med omgivelserne eller bevaringsbestræbelserne.
4. Bebyggelsesprocenten for området under eet må ikke overstige 25. Bebyggelse kan opføres i 1 - 1 ½ etage.
5. Der kan indenfor området eller dele heraf indrettes flere boliger på hver parcel. Eksisterende bebyggelse kan anvendes til boligformål. Der kan ikke opføres nye boliger i området, med mindre dette sker som erstatning for en eksisterende bolig.

6. Der skal fastsættes bestemmelser om bebyggelsens placering og udformning samt om indretning og beplantning af opholds- og trafikarealer, herunder terrænforhold og belysning, med henblik på at bevare landsbyens særlige karakter.

RAMMEBESTEMMELSER FOR OMRÅDET TIL OFFENTLIGE FORMÅL:

10.D.1. Skovlunde Kirkegård.

Udover de generelle rammebestemmelser gælder for dette enkeltområde følgende rammebestemmelser:

1. Områdets anvendelse fastlægges til offentlige formål.
Der kan opføres bebyggelse til kapel samt mindre bygninger, der er nødvendiggjort af områdets anvendelse.
Der kan udlægges areal til kirkegård, offentligt friareal, parkering m.v.
2. Bebyggelsesprocenten for området under eet må ikke overstige 10. Bebyggelse kan opføres i 1 etage.
3. Områdets disponering, herunder placering og udformning af bebyggelse og anlæg, samt stier og beplantning, skal ske på grundlag af en samlet plan under hensyntagen til områdets beliggenhed i tilknytning til et større landskabsområde.

RAMMEBESTEMMELSER FOR FRITIDSOMRÅDER:

10.F.1. Ballerup Idrætsby Nord.

Udover de generelle rammebestemmelser gælder for dette enkeltområde følgende rammebestemmelser:

1. Området indgår som den nordlige del af et integreret bykvarter med boliger, erhverv, butikker, institutioner og andre offentlige formål, kultur- og fritidsaktiviteter, herunder idrætsanlæg og grønne områder, der omfatter enkeltområderne 10.F.1 og 10.F.10.
1. Områdets anvendelse fastlægges overvejende til fritidsformål og boligformål.
Der kan opføres eller indrettes bebyggelse samt etableres anlæg til fritidsaktiviteter, herunder idrætshaller, klubhuse, stadion og tilskuerfaciliteter m.v.
Området er udpeget til særligt kultur- og forlystelsesområde, jf. de generelle rammebestemmelser.
Der kan desuden opføres eller indrettes bebyggelse til boligformål og tilhørende kollektive anlæg, herunder fælleshuse, samt til kollegium, hotel, servicelejligheder m.v.
Der kan endvidere opføres eller indrettes bebyggelse til offentlige formål, herunder uddannelsesinstitutioner, til kultur- og forlystelsesaktiviteter, herunder udstillings- og restaurationsvirksomhed, til detailhandel og service, herunder klinikker, samt til erhverv, der kan indpasses uden at være til gene for omgivelserne.
Der skal udlægges areal til offentligt friareal og parkering.
Der kan placeres tekniske anlæg: regnvandsbassin m.v.
Der kan udlægges areal til overordnet vejanlæg.

2. Bebyggelsesprocenten for området under eet må ikke overstige 30. Intet punkt af en bygnings ydervægge eller tag må være hævet mere end 25 m over det omgivende terræn.
3. Der kan inden for området eller dele heraf opføres eller indrettes flere boliger på hver parcel.
4. Der kan fastsættes bestemmelser om opførelse og indretning af bebyggelse til detailhandel, dels til bykvarterets forsyning med dagligvarer dels til udvalgswarebutikker med relation til idrætsbyens fritids- og kulturaktiviteter. Det samlede bruttoetageareal til detailhandel inden for området må ikke overstige 2.500 m².
5. Integreret i anden bebyggelse til idrætsformål eller lignende kan der etableres én udvalgswarebutik med et bruttoetageareal på op til 800 m². Alle øvrige butiksenheder til handel med dagligvarer eller udvalgsvarer må maksimalt gives en størrelse på 300 m².
6. Områdets disponering, herunder placering af bebyggelse og idrætsanlæg samt parkering, stier og beplantning, skal ske på grundlag af en samlet plan med henblik på at styrke områdets sammenhæng med de omkringliggende kvarterer, samt at sikre områdets anvendelse som offentligt grønt område i kombination med anvendelsen til idrætsanlæg.
7. Der skal fastsættes bestemmelser om områdets beplantning og terrænforhold med henblik på at sikre sammenhæng mellem idrætsanlægget og det omkringliggende fritidslandskab.

10.F.2. Fritidsområde øst for Marbækvej.

Udover de generelle rammebestemmelser gælder for dette enkeltområde følgende rammebestemmelser:

1. Områdets anvendelse fastlægges til fritidsformål.
Området kan benyttes til fritidsaktiviteter, herunder varige nyttehaver.
Der kan opføres mindre bygninger, der er nødvendiggjort af områdets anvendelse til fritidsformål.
2. Der skal fastsættes bestemmelser om omfang, placering og udformning af bebyggelse på den del af området som udlægges til nyttehaver.
3. Områdets disponering, herunder placering af bebyggelse og aktiviteter, samt afskærmende beplantning og parkering, skal ske på grundlag af en samlet plan, under hensyntagen til områdets beliggenhed som del af fritidslandskabet i Harrestrup Ådal.

10.F.3. Landskabsområde mellem Ballerup Idrætsby og Skovlunde Syd.

Udover de generelle rammebestemmelser gælder for dette enkeltområde følgende rammebestemmelser:

1. Området indgår som den østlige del af et integreret, flersidigt fritids- og friluftslandskab i Harrestrup Ådal, der omfatter enkeltområderne 9.F.11 og 10.F.3.
2. Området skal forblive i landzone, og kan midlertidigt anvendes til jordbrugsformål.
3. Områdets anvendelse fastlægges til landskabsområde til støtte for friluftslivet.
Der kan indpasses almene friluftaktiviteter og fritidsaktiviteter, herunder dele af en 18-hullers golfbane med tilhørende drivingrange.

Planlægningen og indpasningen af friluft- og fritidsaktiviteter skal ske på baggrund af de rekreative, landskabelige, kulturhistoriske, naturmæssige, miljømæssige og planlægningsmæssige interesser, forudsætninger og bindinger i og omkring området. Områdets disponering, herunder placering af bebyggelse, friluftaktiviteter, golfbane, stier, beplantning og ny natur, skal ske på grundlag af en samlet plan med henblik på at sikre landskabelig, naturmæssig og funktionel sammenhæng indenfor fritids- og friluftslandskabet.

4. I områdets nordlige del kan der afholdes ikke-permanente arrangementer såsom kræmmermarked, tivoli, cirkus og lignende, og der kan etableres eller opstilles de hertil nødvendige anlæg.
5. Der kan fastsættes bestemmelser om opretholdelse af eksisterende lovlig bebyggelse til fritids- og kulturformål.
6. Larsbjerggård kan anvendes til klubfaciliteter i forbindelse med et golfbaneanlæg, og ved Motorring IV's afkørsel 2 ved Sydbuen kan der opføres driftsbygninger til golfbaneanlægget. Der kan herudover kun opføres mindre bygninger, der er nødvendiggjort af områdets anvendelse til fritids- og friluftformål.
7. Der kan ved Harrestrupvej udlægges areal til offentlig parkering, og mellem Larsbjerggård og Harrestrupvej kan der indpasses et parkeringsanlæg til brug for golfbaneanlæggets klubfaciliteter. Parkeringsanlæg skal udformes under hensyntagen til de landskabelige og naturmæssige værdier.
8. Der kan placeres tekniske anlæg såsom regnvandsbassiner i forbindelse med at tilbageholdelse og rensning af fremtidige større regnvandsmængder.
8. Der skal efter anlæggelse af fritids- og friluftslandskabet fastsættes bestemmelser om bæredygtig drift og pleje af golfbane og de omkringliggende arealer, med henblik på at bevare natur- og landskabsværdier.
9. Området skal være tilgængeligt for offentligheden.

10.F.4. Landskabsområde omkring Harrestrup landsby.

Udover de generelle rammebestemmelser gælder for dette enkeltområde følgende rammebestemmelser:

1. Områdets anvendelse fastlægges til landskabsområde med dyrkningsinteresser. Området kan benyttes til fritidsaktiviteter som ikke forudsætter bebyggelse eller anlæg, og som underordnes hensynet til dyrkningsinteresserne. Områdets karakter skal være åben, så oplevelsen af Harrestrup landsby sikres.
2. Der kan fastsættes bestemmelser om beskyttelse og pleje af de landskabelige værdier med henblik på at sikre sammenhængen med de omkringliggende dele af fritidslandskabet i Harrestrup Ådalen.
3. Området skal være tilgængeligt for offentligheden.

10.F.5. Parkområde langs Ballerup Boulevard.

Udover de generelle rammebestemmelser gælder for dette enkeltområde følgende rammebestemmelser:

1. Områdets anvendelse fastlægges til fritids- og friluftsmål: grønt område.
Der kan opføres eller indrettes bebyggelse til fritids- og kulturaktiviteter m.v., herunder en større bebyggelse til kulturelle formål på det stationsnære areal ud for Malmparken.
Der kan placeres tekniske anlæg: vandforsyningsanlæg, regnvandsbassin m.v.
Der kan udlægges areal til offentlig parkering.
2. Bebyggelsesprocenten for området under eet må ikke overstige 10. Bebyggelse kan opføres i 1 - 2 etager.
3. Områdets disponering, herunder placering af bebyggelse og aktiviteter samt stier og beplantning m.v., skal ske på grundlag af en samlet plan under hensyntagen til områdets beliggenhed som en del af fritids og friluftslandskabet i Harrestrup Ådalen, og til arealet omkring gadekæret i Gl. Skovlunde.

10.F.6. Omegnens Fritidshaver og Harrestrup Andelshaveforening.

Udover de generelle rammebestemmelser gælder for dette enkeltområde følgende rammebestemmelser:

1. Områdets anvendelse fastlægges til fritidsformål: Varige kolonihaver, dog ikke Harrestrup Vænge i områdets sydlige del.
Der kan opføres eller indrettes bebyggelse til kolonihaveformål, herunder fælleshus, butik m.v.
Der skal indenfor de enkelte kolonihaveområder udlægges areal til fælles friareal og parkering.
Der kan udlægges areal til offentligt friareal.
Der kan placeres tekniske anlæg: vandforsyningsanlæg m.v.
Der kan udlægges areal til offentlig parkering ved Vestskoven.
2. Der kan fastsættes bestemmelser om opretholdelse af eksisterende lovlig bebyggelse til bolig- og erhvervsformål.
3. Bebyggelsesprocenten for området under eet må ikke overstige 10. Bebyggelse skal opføres i 1 etage.
4. Der skal fastsættes bestemmelser om bebyggelsens placering og udformning.
5. Ændring af områdets disponering, herunder forøgelse af antallet af haver, skal ske på grundlag af en samlet plan for det enkelte område med henblik på tilpasning til de eksisterende haver.
Bruttogrundarealet pr. have skal være mindst 600 kvm.
6. Der skal fastsættes bestemmelser om afskærmende beplantning langs Harrestrupvej og mod Harrestrup landsby.
7. Der kan fastsættes bestemmelser om beskyttelse og pleje af åløb og beplantning med henblik på at bevare de landskabelige værdier.

10.F.7. Landskabsområde i Skovlunde Naturpark.

Udover de generelle rammebestemmelser gælder for dette enkeltområde følgende rammebestemmelser:

1. Områdets anvendelse fastlægges som landskabsområde til støtte for friluftslivet. Området kan benyttes til fritidsaktiviteter, som ikke forudsætter bebyggelse eller anlæg. Der kan placeres tekniske anlæg: regnvandsbassin m.v.
2. Der kan fastsættes bestemmelser om pleje af beplantning, med henblik på at bevare de landskabelige værdier.
3. Området skal være tilgængeligt for offentligheden.

10.F.8. Fritidsområde i Skovlunde Naturpark.

Udover de generelle rammebestemmelser gælder for dette enkeltområde følgende rammebestemmelser:

1. Områdets anvendelse fastlægges til fritidsformål. Området kan benyttes til fritidsaktiviteter, herunder varige og ikke varige nyttehaver. Der kan opføres mindre bygninger, der er nødvendiggjort af områdets anvendelse til fritidsformål.
2. Der kan fastsættes bestemmelser om opretholdelse af eksisterende lovlig bebyggelse til fritids- og erhvervsformål, herunder offentlige formål.
3. Der skal fastsættes bestemmelser om omfang, placering og udformning af bebyggelse på den del af området der udlægges til nyttehaver.
4. Områdets disponering, herunder placering af bebyggelse og aktiviteter samt afskærmende beplantning og parkering, skal ske på grundlag af en samlet plan under hensyntagen til områdets beliggenhed i Harrestrup Ådalen.
5. Der kan fastsættes bestemmelser om beskyttelse og pleje af beplantning med henblik på at bevare de landskabelige værdier.

10.F.9. Haveforeningerne Godthåb og Hanevadsholm.

Udover de generelle rammebestemmelser gælder for dette enkeltområde følgende rammebestemmelser:

1. Områdets anvendelse fastlægges til fritidsformål: Varige kolonihaver. Der kan opføres eller indrettes bebyggelse til kolonihaveformål, herunder fælleshus, butik m.v. Der skal indenfor de enkelte kolonihaveområder udlægges areal til fælles friareal og parkering. Der kan udlægges areal til offentligt friareal.
2. Der kan fastsættes bestemmelser om opretholdelse af eksisterende lovlig bebyggelse til bolig- og erhvervsformål.

3. Inden for 150 m fra I/S Vestforbrænding's affaldsforbrændingsanlæg ved Ejby må der ikke udlægges områder til forureningsfølsom arealanvendelse.
4. Bebyggelsesprocenten for hver enkelt parcel må ikke overstige 12,5. Bebyggelse skal opføres i 1 etage.
5. Der skal fastsættes bestemmelser om bebyggelsens placering og udformning.
6. Ændring af området disponering, herunder forøgelse af antallet af haver, skal ske på grundlag af en samlet plan for der enkelte område med henblik på tilpasning til de eksisterende haver.
Bruttogrundarealet pr. have skal være mindst 600 kvm.
7. Der kan fastsættes bestemmelser om beskyttelse og pleje af åløb og beplantning med henblik på at bevare de landskabelige værdier.
8. Området langs Harrestrup Å skal være offentligt tilgængeligt.

10.F.10. Ballerup Idrætsby Syd.

Udover de generelle rammebestemmelser gælder for dette enkeltområde følgende rammebestemmelser:

1. Området indgår som den sydlige del af et integreret bykvarter, der omfatter enkeltområderne 10.F.1 og 10.F.10.
2. Områdets anvendelse fastlægges til fritidsformål: idrætsanlæg og grønt område.
Der kan opføres eller indrettes bebyggelse samt etableres anlæg til fritidsaktiviteter, herunder idrætshaller, klubhuse, stadion og tilskuerfaciliteter m.v.
Området er udpeget til særligt kultur- og forlystelsesområde, jf. de generelle rammebestemmelser.
Der kan endvidere opføres eller indrettes bebyggelse til kultur- og forlystelsesaktiviteter samt offentlige formål, herunder institutioner.
Der skal udlægges areal til offentligt friareal og parkering.
Der kan placeres tekniske anlæg: regnvandsbassin m.v.
Der kan udlægges areal til overordnet vejanlæg.
3. Bebyggelsesprocenten for området under eet må ikke overstige 10. Intet punkt af en bygnings ydervægge eller tag må være hævet mere end 12 m over det omgivende terræn.
4. Områdets disponering, herunder placering af bebyggelse og idrætsanlæg samt parkering, stier og beplantning, skal ske på grundlag af en samlet plan med henblik på at styrke områdets sammenhæng med de omkringliggende kvarterer, samt at sikre områdets anvendelse som offentligt grønt område i kombination med anvendelsen til idrætsanlæg.
5. Der skal fastsættes bestemmelser om områdets beplantning og terrænforhold med henblik på at sikre sammenhæng mellem idrætsanlægget og det omkringliggende fritidslandskab.